PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

HESTESKOEN 6 F

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

Tinglyste servitutter

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

HESTESKOEN 6 F, 0493 OSLO

Gnr: 73 Bnr: 739 Seksjon: 130
301 Oslo kommune.
Rekkehus

Dato befaring:	26/11/2025
Utskriftsdato:	08/12/2025
Oppdragsnummer:	98577
Referansenr:	12095

DANIEL AAS
da@tyder.no
Uavhengig Takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Rekkehus over tre etasjeplan med henholdsvis kjeller, 1.- og 2. etasje.

Felles garasjerekke over to etasjeplan.

Standard

Boligen viser tydelige tegn på aldring og slitasje, og det er behov for betydelige oppgraderinger for å forbedre tilstanden. Enkelte elementer er av nyere dato.

Oppgraderinger

Følgende oppgraderinger er i følge boets representant utført i den senere tid:

2020: Montert ny varmtvannsbereder.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:
2022: Bytte av vinduer i 1.- 2. etasje. Montert ny terrassedør i 1. etasje. Etterisolering av yttervegg og tak. Ny taktekking og utvendig kledning. Nye utvendige beslag.
2006/2005: Ny drenering rundt boligen. Montert nye vinduer i kjeller med lyskasse.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Boligen er oppført i 1960, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater er ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Det vises for øvrig til detaljert teknisk tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Drenering
- Yttervegger
- Takkonstruksjon
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Gulv på grunn
- Rom under terreng
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Etasjeskiller
- Trapper
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Overflater på innvendige vegger
- Overflater på innvendig himling
- Fast inventar

Tilstandsgrad 3:

- Helhetsvurdering (Bad / 1. etasje) – *utbedring estimert til kr. 250 000 – 500 000,-*
- Rekkverk og annen fallsikring – *utbedring estimert til kr. 10 000 – 20 000,-*
- Overflater på innvendige gulv – *utbedring estimert til kr. 50 000 – 100 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 310 000 – 620 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Harald Orlien
Takstmenn:	Daniel Aas
Befaring/tilstede:	Boets representant: Harald Orlien, Takstmann: Daniel Aas

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Rekkehus
Tilknytning vann:	Offentlig, via privat stikk.
Tilknytning avløp:	Offentlig, via privat stikk.

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 301 Oslo Gnr: 73 Bnr: 739 Seksjon: 130
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	44640.6 m²
Eierbrøk seksjon:	1305 / 234787
Hjemmelshaver:	Ester Aud Orlien (BO)
Adresse:	Hesteskoen 6 F, 0493 Oslo

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Boets representant	26/11/2025		Opplysninger gitt av boets representant under befaring.		
Egenerklæring			Ikke relevant da det er bo.		
Ambita infoland	19/11/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		
Godkjente plantegninger	23/01/1962		Godkjente plantegninger er hentet fra Oslo saksinnsyn.		

Bygninger på eiendommen

Rekkehus

Bygningsdata

Byggeår	1960

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	40	0	40
1. etasje	43	43	0
2. etasje	43	43	0
Sum bolig:	126	86	40

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Fire boder
1. etasje	Bad, To ganger, Vindfang, Kjøkken, Spisestue, Soverom	
2. etasje	Stue, To soverom	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
Kjeller	40	0	0	0
1. etasje	43	0	0	2
2. etasje	43	0	0	0
Sum bolig:	126	0	0	2
Sum BRA:	126			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller	Fire boder		
1. etasje	Bad, To ganger, Vindfang, Kjøkken, Spisestue, Soverom		
2. etasje	Stue, To soverom		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Rekkehus

Generelle opplysninger

Beskrivelse:	Felles garasje med asfaltert dekke. Yttervegger i bindingsverkskonstruksjon, kledd utvendig med malt tømmermannskledning. Pulttak i trekonstruksjon, tekket med takpapp. Plass nr. 87. Garasjen består av et åpent areal uten innvendige skillevegger mellom parkeringsplassene. Plassen tildelt denne seksjonen utgjør ca. 11,5 m².	
Tilstandsvurdering:	Garasjen er en del av garasjerekke og derfor ikke tilstandsvurdert.	TG: IU

Lovlighet

Beskrivelse:	Godkjente plantegninger er innhentet fra Oslo saksinnsyn og kontrollert opp mot dagens planløsning. Kjelleren har i dag en annen planløsning enn tidligere. Det er ikke gjort endringer når det gjelder sekundærrom eller primærrom, ettersom kjelleren fortsatt omtales som bodareal. Boligens godkjente plantegninger over 1. etasje og 2. etasje samsvarer med dagens planløsning.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

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

Dokumentasjon

Beskrivelse:	Følgende dokumentasjon er fremvist: Ferdigattest datert 24.01-2023 for etterisolering av tak.

Grunnforhold og fundamenter

Her vurderes bygningens fundamentering dersom dette er kjent. Fundamenter undersøkes visuelt dersom fundamentering er synlig. Undersøkelser/tilstandsvurdering i forbindelse med grunnforhold er ikke foretatt. Type byggegrunn er oppgitt dersom dette er kjent.

Fundamenter

Beskrivelse:	Betongfundamenter. Grunnforhold er ikke kjent/undersøkt.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er ikke utført da forhold ikke lar seg avdekke ved visuell befaring.	TG: IU

Utvendig drenering og terrengforhold

Vurderingen omhandler drenering av vann bort fra bygningen og utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det er foretatt vurdering i forbindelse med fukt på innside av grunnmur, der dette er hensiktsmessig/mulig. Tilstandsvurdering er også vurdert ut fra alder, i forhold til forventet levetid for dreneringen og fuktsikringen.
Under terrengforhold vurderes det om det er tilstrekkelig fall på terrenget fra bygningen, samt om vann fra nedløpsrør er ledet bort fra bygningen.

Drenering

Beskrivelse: Utvendig drenering og fuktsikring er lagt nytt i 2005/2006. Det er synlig utvendig fuktsikring av grunnmuren. Det forutsettes at drenering er utført etter gjeldene forskrifter.

Tilstandsvurdering: Fuktindikator er benyttet på innside av grunnmur og det er påvist høyere indikasjoner på fukt nederst på grunnmur i forhold til øverst på grunnmuren. Dette indikerer at eventuell drenering ikke har tilstrekkelig funksjon og/eller kapillært oppsug fra grunnen.

Grunnmursplasten er avsluttet for høyt over terreng og blir derfor preget av vær, vind og soltørke. Plasten vil derfor ha noe kortere levetid og vil ikke fungere som tiltenkt. TG 2 er gitt gitt på grunn av nevnt forhold. Nevnte forhold gir økt risiko for forhøyede fuktnivåer i gulv på grunn og yttervegger under terreng, som kan medføre fuktproblematikk i nevnte konstruksjoner.

TG: 2

Terrengforhold rundt boligen

Beskrivelse: Terreng bestående av plenareal, beplanting og asfaltert adkomst.

Tilstandsvurdering: Terrengforhold rundt boligen er visuelt besiktiget og vurdert tilfredsstillende i forbindelse med helning ut fra grunnmur.

TG: 1

Yttervegger og utvendige fasader

Punktet omfatter en beskrivelse og vurdering av ytterveggene og fasadene på bygningen. Vurderingen er i hovedsak visuell besiktigelse av utvendige fasader, og omhandler i hovedsak sprekker, slitasje, skader og feil utførelse.
Det er ikke benyttet stige eller lift for å vurdere fasadene.
Selve konstruksjonsoppbyggingen er ikke kontrollert dersom dette krever destruktive inngrep.
Eventuell isolering er ikke vurdert, da dette ligger skjult uten mulighet for kontroll.

Yttervegger

Beskrivelse: Grunnmur i betong. Bygningen har yttervegger over grunnmur i bindingsverkskonstruksjon. Yttervegger ble etterisolert i 2022, i følge boets representant i regi av sameiet.

Tilstandsvurdering: Selve konstruksjonsoppbyggingen lar seg ikke kontrollere ved visuell befaring, og tilstandsvurdering er derfor basert på alder og ytre observasjoner. Det forutsettes at konstruksjonsoppbyggingen er oppført etter gjeldene forskrifter på tidspunkt for oppføring av bygningen. Aldersbetraktning foretas ikke av skjult bindingsverk.

Det er observert skrå sprekker i grunnmuren i bod i kjeller. Vanligst årsak er skjevheter og setninger i grunn. Det kan skyldes at bygget er plassert på forskjellige typer grunn/masser. Over tid kan massene sette seg, vaskes ut, være utsatt for grunnvanns endringer, rystelser eller bevege seg. Bygget vil derfor bli påvirket av disse hendelsene. Sprekkene bør holdes under jevnlig oppsyn. Dersom sprekkene blir større o.l, bør det innhentes fagperson for eventuelle utbedringer.

Det er observert en horisontal sprekk på grunnmuren i bod i kjeller. En horisontal sprekk i grunnmuren er et tegn på høyt jordtrykk fra terreng. Jordtrykk vil kunne trykke grunnmuren innover og gulv oppover. For å minske jordtrykket mot grunnmuren bør det graves opp terreng og erstatte dette med lette fyllmasser.

Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens.

TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Utvendig kledning

Beskrivelse: Yttervegger er kledd med liggende malt trepanel. Det er observert museband og lufting bak panelet.
Kledningen ble montert i 2022, i følge boets representant i regi av sameiet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Takkonstruksjon, taktekking og pipe over yttertak

På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.
Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen. Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.

Takkonstruksjon

Beskrivelse: Saltak i trekonstruksjon. Synlig lufting i gesimser fra utsiden.

Tilstandsvurdering: Konstruksjonens dimensjonering er ikke vurdert. Det er innvendige skråhimlinger, som ikke gir mulighet for inspeksjon av konstruksjonsoppbyggingen. Fuktmålinger i konstruksjonen er derfor ikke utført. Konstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. TG 2 er gitt på grunn av alder.

TG: 2

Taktekking og membraner

Beskrivelse: Yttertaket er tekket med takpapp.
Yttertaket er i følge boets representant tekket om i 2022 i regi av sameiet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utvendig beslag

Beskrivelse: Takrenner og nedløpsrør i metall. Det er montert takstige til pipen på yttertaket.
Nye utvendig beslag ble montert i 2022, i følge boets representant i regi av sameiet.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer og dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Ytterdører

Beskrivelse: Isolert ytterdør i tre.

Tilstandsvurdering: Døren er av noe eldre dato og det må derfor påregnes slitasje og noe redusert funksjon i forbindelse med varmetap. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse: Tofløyet balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: Kjeller: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2006.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Vinduer

Beskrivelse: 1.- 2. etasje: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2022.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Profilerte og glatte innvendige dører.	
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje.	TG: 2

Balkonger, terrasser og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.
Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert. Åpenbare avvik kommenteres likevel, selv om dette ikke er styrkeberegnet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Felles terrasseplatting i forbindelse med inngangsparti, ca. 1,5 m².	
Tilstandsvurdering:	Dimensjonering på bjelkelag og fundamentering er ikke vurdert.	TG: 1

Rekkverk og annen fallsikring

Beskrivelse:	Lysgraver uten fallsikring.	
Tilstandsvurdering:	Nivåforskjeller på mer enn 0,5 m kan utgjøre en fare for skade på person ved fall og skal sikres med rekkverk eller annen fallsikring. I dette tilfelle er lysgravene mer enn 0,5 m og det er av den grunn gitt TG 3. Estimatet er basert på etablering av fallsikring til lysgravene.	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 10 000-20 000,-	

Gulv på grunn/plate på mark

Det beskrives om det er støpt gulv på grunn eller støpt plate på mark. Forskjellen er definert ved at en støpt plate på mark, så er hele betongplaten fundamenter og støpt, og vegger plassert på platen i etterkant. Ved støpt gulv på grunn er det først satt ut yttervegger og bærevegger, for deretter å støpe gulv mellom vegger og fundamenter i etterkant. Støpt plate på mark er vanlig på nyere boliger, og støpt gulv på grunn er vanlig på eldre boliger. ¨
Det gjøres vurdering i forhold til fukt, ved enkel måling med fuktindikator på eksponert betong. Denne målingen gir ingen reelle verdier, men kan gi en indikasjon på et fuktig gulv. Videre gjøres det visuelle vurderinger i forhold til skjevheter, setninger, sprekker, saltutslag, om det er grovstøp og andre forhold.

Gulv på grunn

Beskrivelse:	Støpt betonggulv på grunn. Det er foretatt måling av horisontalplan på et tilfeldig punkt i følgende rom: Fire boder.	
Tilstandsvurdering:	Fuktindikator er benyttet på enkelte punkter og det er påvist indikasjoner på fukt i gulvet. Forholdet er normalt i støpte gulv fra denne tiden, da det ikke ble benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og bygningen. Kjellergulv som er foret opp med organisk materiale (treverk), isolert og belagt med tregulv, er å betrakte som en risikokonstruksjon. Det ble tidligere ikke benyttet fukttett sjikt mellom grunnen og betonggulvet. Det er derfor å påregne at gulvet inneholder fuktighet. Betonggulv i eldre kjellere bør derfor males/flislegges el. lign. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til 30 mm og 15 mm i to boder. Gulvet er en grovstøp fra byggeår og har derfor ujevnheter. Det bør påregnes å flytesparkle gulvet dersom det skal legges overflater på betonggulvet. Den målte skjevheten er mer enn referansenivået for TG 2 i henhold til NS 3600, men det er skjevhet i alle gulv, som er påregnelig i grovstøp fra byggeår. Kjelleren er i bruk som bod/råkjeller, og det bør påregnes å avrette gulvet dersom det skal legges overflater på gulvet. Avviket er derfor vurdert som TG 2 og ikke TG 3. TG 3 er avvik som ifølge forskrift til avhendingslova krever strakstiltak, eller tiltak innen kort tid. Skjevheten er derfor ikke vurdert innenfor denne kategorien.	TG: 2

Rom under terreng

Det opplyses om når rommene eller etasjen ble innredet.
I rom under terreng vurderes det ekstra i forbindelse med innvendig utlektede overflater på grunnmur mot utvendig terreng, og oppforede betonggulv.
For å undersøke om rommet er utsatt for fuktproblematikk, skal det i henhold til gjeldene Forskrift til avhendingslova borres et min. 73 mm. hull i utlektet vegg mot grunnmur eller i oppforet betonggulv. I hullet observeres konstruksjonsoppbygging og det foretas fuktmåling i konstruksjonen. Fuktmålingen og vurderingen vil være gjeldene i feltet hvor vurderingen er foretatt, og trenger ikke være gjeldene for hele konstruksjonen.
Dersom det ikke er tatt hull, opplyses grunnen til dette.

Rom under terreng

Beskrivelse:	Følgende rom har vegger som er utforet under utvendig bakkenivå: To boder.
Tilstandsvurdering:	Yttervegger som ligger under utvendig bakkenivå, og er foret ut med organisk materiale (treverk), evt. isolert og kledd med panel/plater, er å betrakte som en risikokonstruksjon, om ikke drenering og fuktsikring lenger har tilstrekkelig funksjon eller det er kapillært oppsug fra grunnen. I tillegg er det risiko i forbindelse med kondens. På generelt grunnlag anbefales det at yttervegger under bakkenivå behandles med ikke-organiske materialer. Fuktindikator er anvendt på grunnmurens innside i rom hvor den er synlig, og det er påvist indikasjoner på fukt i gulv og nedre del av ytterveggene. Siden det i dette tilfellet ikke er påvist fukt i utlektingen under befaringen ved hulltaking, er det vurdert dithen at det ikke er behov for umiddelbare tiltak. TG 2 er gitt på grunn av risiko for fuktproblematikk i utlektingen, da den er bygget inntil en mur som ikke er tørr. TG: 2

Hulltaking kjellervegg

Beskrivelse:	Hulltaking er utført i to boder.
Tilstandsvurdering:	For å undersøke fuktnivået ble det boret et 73 mm. hull i veggens utlekting. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble ikke påvist fukt utover 15 % (normale verdier). Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG: 0

Pipe

Det foretas beskrivelse og vurdering av pipens overflater, gjennomføringer, fundamentering og eventuelt feieluke. Visuelle observasjoner ligger til grunn for tilstandsvurderingen.
Der hvor det er hensiktsmessig, er det foretatt fuktmålinger på pipen på boligens loft og kjeller.

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

Beskrivelse:	Pusset og malt teglsteinspipe og brannmur i stue. Feieluke er ikke lokalisert.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder. Pipen er ikke tilknyttet ildsted. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering. TG: 2

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg. Stikkledninger mellom bolig og kommunalt punkt er ikke vurdert i forbindelse med denne rapporten.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.
Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i støpejern. Stakeluke er lokalisert i kjeller. Ledningsnett for vann i kobber av eldre dato. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller.
Tilstandsvurdering:	I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. I henhold til Sintef Byggforsk har avløpsrør i støpejern en brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. TG: 2

Varmtvann

Beskrivelse:	Varmtvannsbereder på 120 liter, produsert i 2020, montert i kjøkkenbenk. Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. Automatisk vannstopper er montert.
Tilstandsvurdering:	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Kjeller: Friskluftsventil på yttervegg i to boder. Friskluft via spalteventiler i vinduer. 1. etasje: Friskluftsventil på yttervegg i kjøkken og soverom. 2. etasje: Friskluftsventil på yttervegg i stue og to soverom.
Tilstandsvurdering:	Det er ikke etablert avtrekk på kjøkkenet, men det er installert en friskluftventil i ytterveggen. Under befaringen var det ikke montert komfyr, stekeovn eller platetopp. Det må påregnes å etablere et egnet avtrekk på kjøkkenet for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon i boligen. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er delvis vurdert på en veldig forenklet måte, dersom det er mer enn fem år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Vurderingen består i hovedsak av å se etter åpenbare feil, som løse ledninger, lamper eller utstyr som henger løst, eller andre tilsvarende feil som ufaglærte kan oppdage når boligen er møblert og i bruk. Det er ikke flyttet på møbler og annet inventar for å besiktige hvert elektrisk punkt.
Grunnen til at vurderingen er så enkel, er at elektro er et komplisert og stort fagfelt, og undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i kjeller.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Følgende spørsmål er stilt boets representant:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? I hovedsak fra byggeår, med nye sikringer i 2020.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Samsvarserklæring signert og datert 20.11-2020 er fremvist for følgende arbeider:
Fra/tilkobling av varmtvannsbereder, byttet sikringer i skap.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: 1. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Gang, soverom, spisestue og kjøkken.

2. etasje: Etasjeskiller i trebjelkelag. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue og to soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 12 mm i soverom og spisestue, og 15 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter til tilstandsgrad 2.
Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet.
Forholdene knyttet til de observerte råteskadene under kjøkkenbenken og på badet er omtalt og beskrevet i et eget punkt lenger ned i rapporten.

TG: 2

Trapper

Det er gjort vurderinger i forhold til skader, slitasje og materialbruk. Det er også vurdert lovlighetskrav i forhold til rekkverk.

Trapper

Beskrivelse: Rettløps trapp i tre.

Tilstandsvurdering: Det er registrert omfattende knirk i trappen ved normal gange.
Trapper skal ha håndløpere på begge sider av trappen. I dette tilfelle er det kun håndløper på en av sidene.
Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i trapper.
Åpninger mellom trinn i innvendig trapp er større enn dagens forskriftskrav.
TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse:	Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål.
Tilstandsvurdering:	Under befaringen ble det utført fuktsøk med fuktindikator på utsatte punkter. Det ble ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier. Det er observert råteskadet gulvbord under kjøkkeninnredning, som er beskrevet under punket "innvendig gulv" lengre ned i rapporten. Kjøkkeninnredningen består av eldre og noe nyere innredning. TG 2 er gitt etter en helhetsvurdering på grunn av alder og slitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med gulvbord og vinylfliser.
Tilstandsvurdering:	Det er registrert knirk i gulvet. Det kan være feil utførelse av underliggende konstruksjon. Det bør påregnes å utbedre forholdet. TG 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og enkelte sprekker i gulvoverflater. TG: 2

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse:	Innvendige gulv er belagt med gulvbord i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Ved inspeksjon av gulvoverflatene ble det observert råteskader under kjøkkeninnredningen. Det ble brukt fuktmåler med pigger i treverket, uten registrerte fuktutslag. Boets representant opplyste at boligen har stått ubrukt siden august 2025. Skadene kan derfor stamme fra en tidligere lekkasje. Det er ukjent om årsaken kan knyttes til utettheter fra badet eller lekkasje i røranlegget på kjøkkenet. Det må påregnes nærmere undersøkelser av gulvbord og etasjeskille i det aktuelle området for å avklare skadeomfanget. På bakgrunn av de visuelle observasjonene er det sannsynlig at etasjeskillet også kan være påvirket av lekkasjen. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimatet er basert på videre undersøkelser samt utbedring av råteskadet gulvbord og mulig bjelkelag. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 50 000-100 000,-

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse:	Tapet. Trepanel. Malte plater.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse:	Malte plater. Trepanel. Himlingshøyde ca. 1,98 m & ca. 2,04 m målt i to boder. Himlingshøyde ca. 2,35 m målt i spisestue. Himlingshøyde fra ca. 1,93 m til ca. 2,86 m målt i stue.
Tilstandsvurdering:	Det er observert noe fuktmerker i himling under bad og kjøkken. Det ble brukt fuktmåler med pigger i treverket, uten registrerte fuktutslag. TG 2 er gitt på overflater på grunn av alder, normal slitasje og nevnte forhold. TG: 2

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse:	Kjeller: Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i en bod. Plassbygget hyller i tre i en bod. 1. etasje: Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i gang og vindfang. 2. etasje: Plassbygget garderobeskap med glatte fronter i ett soverom.
Tilstandsvurdering:	TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Våtrom - Bad

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Helhetsvurdering – Bad, 1. etasje

Beskrivelse:	Badet er fra byggeår. Våtromsgulv: Betong. Sluk i støpejern. Våtromsvegger: Malte plater. Himling: Malte plater. Utstyr for sanitærinstallasjoner: Dusj i badekar, servant og gulvstående klosett. Ventilasjon: Ingen tilluft. Ventil med ventilasjon ut i kjøkken.
Tilstandsvurdering:	Våtromsgulv: Det er observert omfattende rustdannelser i sluket. Det er lagt et tynt lag betong direkte på treverket, og treverket er synlig rundt toalettet. Det er også registrert tegn til råteskader i dette området. Sluk, røropplegg, og gulvkonstruksjonen forøvrig er antakelig i hovedsak fra byggeåret, og slitasje må på regnes p.g.a. alder. Våtromsvegger: Overflatene viser tydelige tegn til alder, slitasje og fukt påkjenning. Badet har ingen vanntett sjikt, og enkelte steder mangler det overflater på veggene. Fra kjøkkenet ble det registrert tegn til fukt- og råteskader i veggkonstruksjonen. Ventilasjon: Det er ikke etablert tilluft til rommet. Det er kun montert en friskluftventil med kasse ut mot kjøkkenet. Rommet har dermed verken tilfredsstillende avtrekk eller tilluft. Det må påregnes etablering av både avtrekk og tilluft for tilstrekkelig ventilasjon. Det ble borret et 73 mm hull i badets tilstøtende vegg fra spisestue. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill eller lignende, og det ble påvist fukt på 15 %. Hullet ble sikret etter hulltaking med et plastlokk. TG 3 er gitt på grunn av nevnte forhold. Estimatet er basert på oppgradering av badet, inkludert nytt sluk, røropplegg, vanntett sjikt, overflater og eventuelt konstruksjon. På bakgrunn av de visuelle observasjonene må det påregnes nærmere undersøkelser for å kartlegge det totale skadeomfanget på underliggende konstruksjon. TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 250 000-500 000,-

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

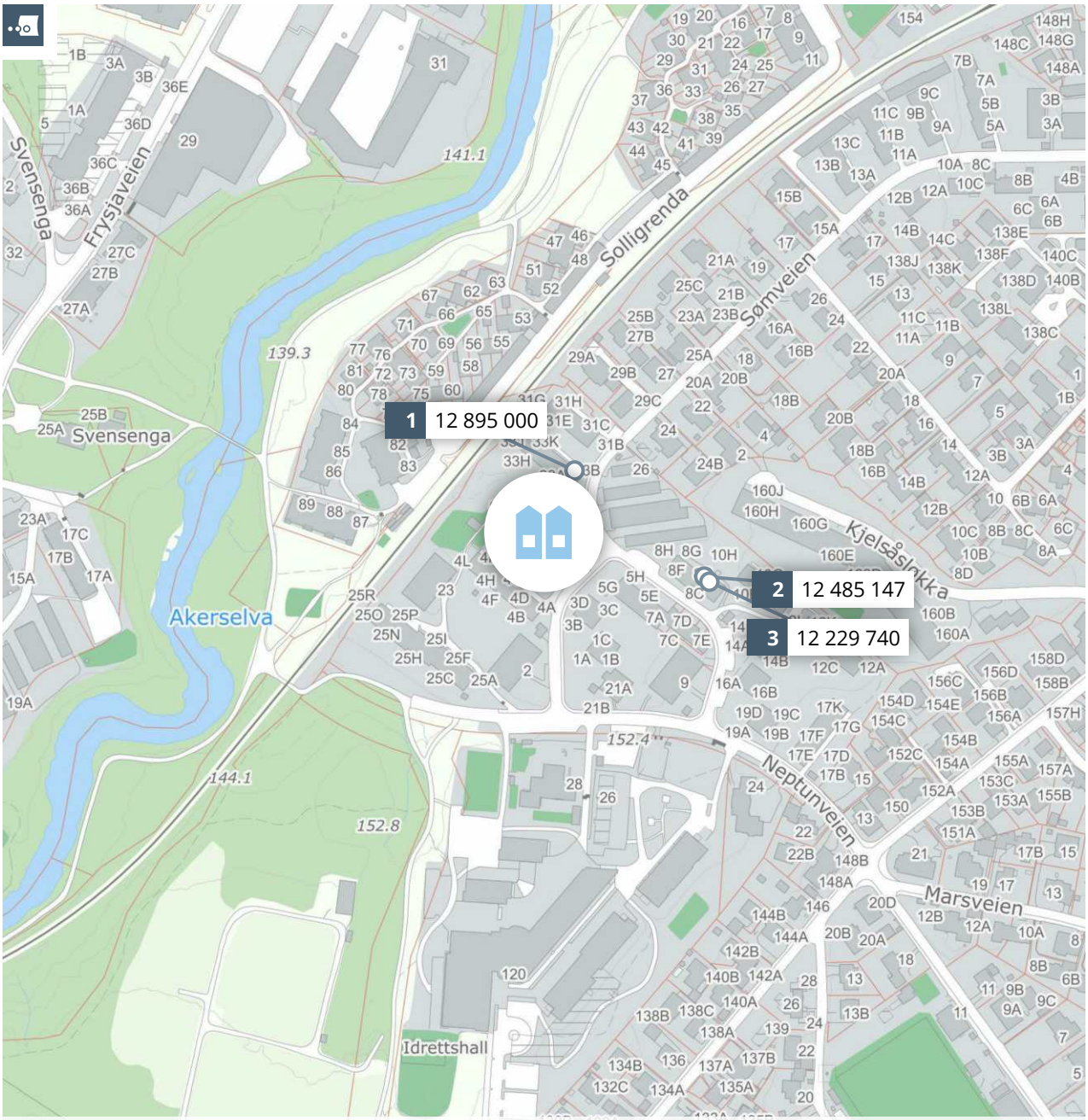
Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.



Meglers verdivurdering

HESTESKOEN 6 F

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 18.12.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Hesteskoen 6 F, 0493 OSLO

Selveier rekkehus på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 73 BNR 739 FNR 0 SNR 130 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS KJELSÅS

Verdivurdert til

9 500 000

0	9 500 000	75 397
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	126 m²	- m²	- m²	2 m²	- m²	- m²

Tomt	44,7 daa
Byggeår	1960

Fellesutgifter	2 889
Formue	74 169
Soverom	2
Etasjer	2

Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM			SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Sømveien 33 B			15.10.2024	12 350 000	**12 600 000**	295 000	12 895 000	**95 519**
	135 m²	1961	44,7 daa 3 sov						
2	Hesteskoen 8 D			13.05.2025	11 490 000	**12 200 000**	285 147	12 485 147	**102 337**
	122 m²	1960	44,7 daa 3 sov						
3	Hesteskoen 8 C			23.09.2025	11 950 000	**11 950 000**	279 740	12 229 740	**97 838**
	125 m²	1962	44,7 daa 3 sov						

Kjelsås - rekkehus over tre plan beliggende i et rolig og familievennlig område.

Boligen har et stort potensial og passer godt for deg som ønsker å modernisere og sette ditt eget preg. Ved inngangspartiet finner du en felles terrasseplatting.

I 1. etasje ligger vindfang, gang, soverom, spisestue samt et eldre kjøkken med glatte fronter. Badet er fra byggeår og har behov for oppgradering.

2.etasje byr på stue og to soverom, hvor ett har plassbygget garderobeskap. Kjelleretasjen inneholder fire boder med gode lagringsløsninger.

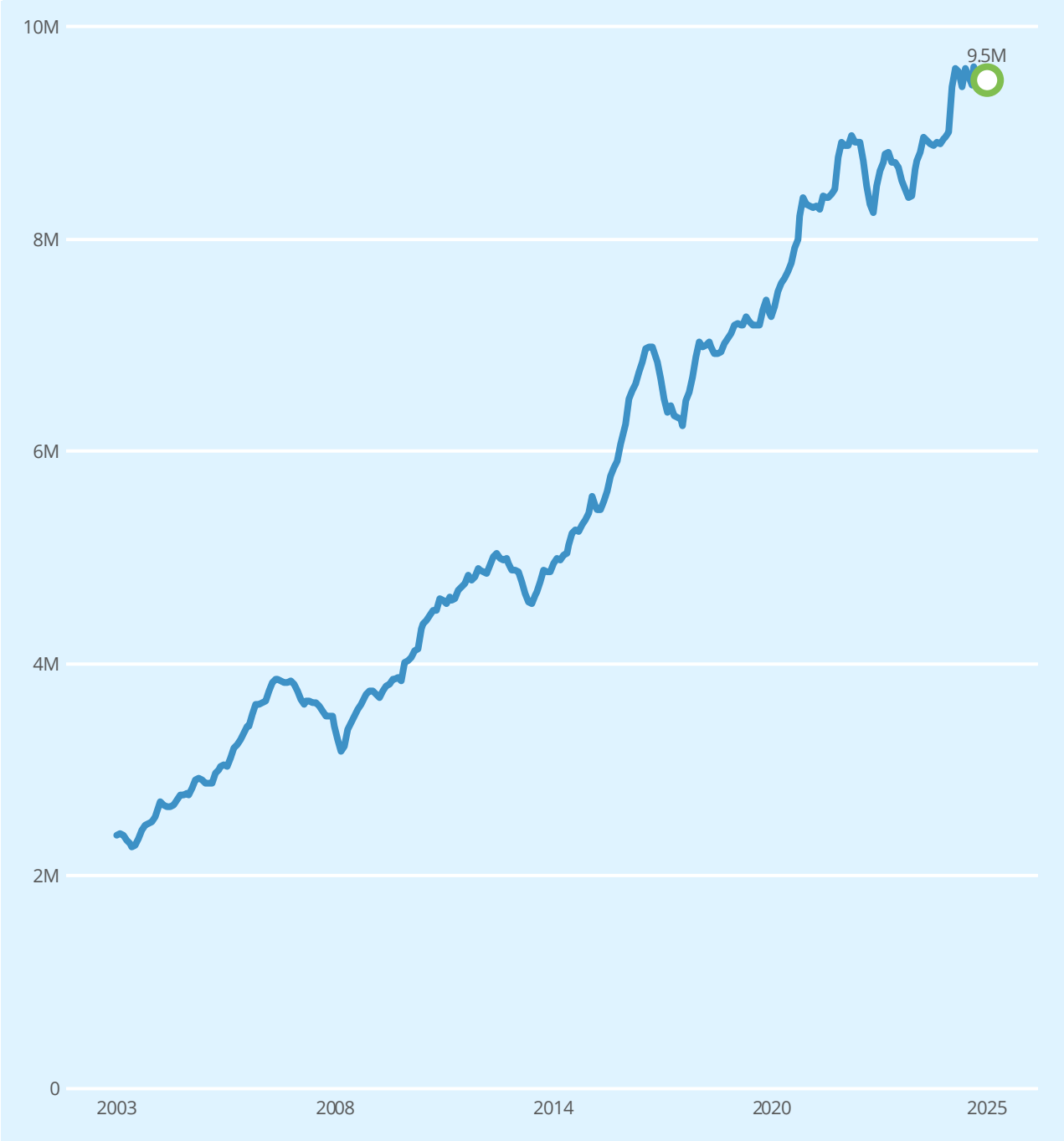
Boligen har en praktisk planløsning og gode romstørrelser, og fremstår som et attraktivt prosjekt for den som ønsker å skape et moderne og funksjonelt hjem i et trygt og barnevennlig nabolag.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus

Ingen historiske omsetninger registrert

Rekkehus til salgs i KJELSÅS grunnkrets nå

Ingen rekkehus til salgs nå

Rekkehus solgt i KJELSÅS grunnkrets siste 9 mnd

10
rekkehus solgt

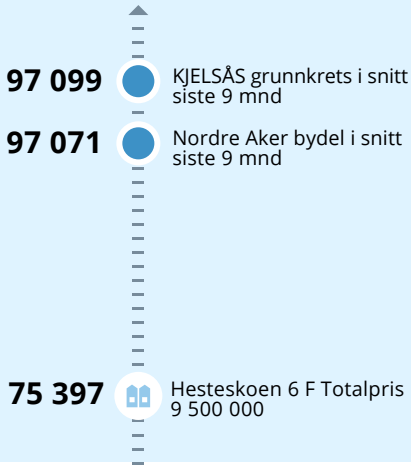


Solgt i snitt i løpet av

13
dager

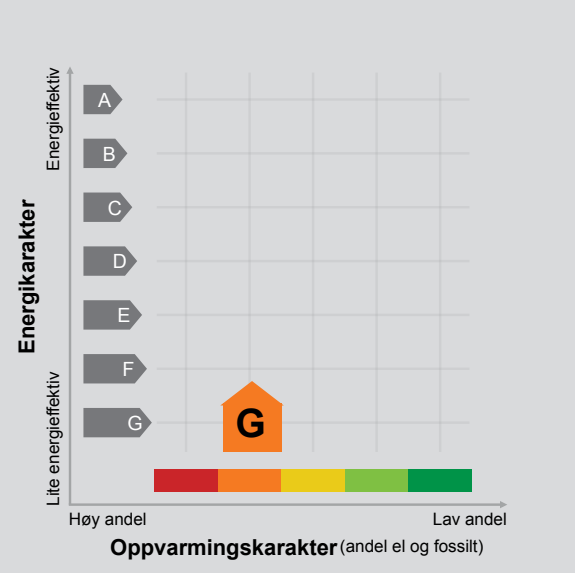
for 2.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Hesteskoen 6F
Postnummer	0493
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	73
Bruksnummer	739
Seksjonsnummer	130
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81212325
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-194529
Dato	02.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1961
Bygningsmateriale:	
BRA:	128
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. 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/om-energimerkeordningen/faktaark-til-en).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Hesteskoen 6F	81212325	H0101	130	0	

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1961

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	18.01.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	18.01.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	18.01.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	10.02.2017

Areal yttervegger	54 m²
Areal tak	47 m²
Areal gulv	47 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	128 m²
Totalt BRA	128 m²
Oppvarmet luftvolum	307 m³
U-verdi for yttervegger	0,44 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,35 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,20 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	8,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,05 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	240,2 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	58 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Biobrensel
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,75
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,30

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	10.2.2017

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	103,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	172,6 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	34 472 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	269,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	29 448 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	269,31 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	34 472 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	23 427 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	11 044 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	34 472 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	80,6 %

Privatmegleren Renommé As
v/Victoria Nilsen Carroza
Postboks 29 Kjelsås, 0411 OSLO
E-post: victoria.carroza@privatmegleren.no

Deres ref.: 40251162 . Vår ref.: 5934-1-130 Dato: 01.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Engebråten Boligsameie
Organisasjonsnr:	971433809
Seksjonseier:	Orlien (bo), Ester Aud
Medeier:	
Leilighetsnummer:	130
Adresse:	Hesteskoen 6 F, 0493 OSLO
Seksjonsnummer:	130
Gnr.	73
Bnr.	739

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1763422.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Alle administrasjonslån er nedbetalt

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Bruksrett til garasjer følger leiligheten ved salg. Jfr sameiets vedtekter ¤10. Eget garasjeregnskap. Ett av sameiets felleslån i OBOS- banken (lån nr 9820.79.69486) gjelder fasade/balkongprosjektet for Hesteskoen 2, Hesteskoen 9 og Neptunveien 23 og er fordelt på seksjon 25-96. Seksjonseiere kan inngå avtale om individuell nedbetaling av gjelden to ganger pr år, ved låneforfall i mai og november (30.05 og 30.11). Ta konktakt med OBOS senest e n måned før låneforfall. Selger som har innfridd fellesgjeld gjennom individuell administrasjonsavtale plikter å informere kjøper om dette. Avregning av for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader på faktura for felleskostnader blir ikke foretatt ved eierskifte, men blir lagt på fremtidig faktura for felleskostnader. Sameiet har flere lån. Alle lån er ikke fordelt på alle seksjonene. Kreves inn akonto-beløp for v.vann for adr.: Hesteskoen 2 og 9, samt Neptunev. 23. Avregnes én gang årlig av ISTA AS. Kontakt ved eierskifte: firmapost@ista.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208063332
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	10 289 785,58
Innfrielsesdato:	30.11.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207969486
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%

Restsaldo	1 285 858,24
Innfrielsesdato:	30.08.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208073893
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,44%
Restsaldo	23 145 473,80
Innfrielsesdato:	30.11.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	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: 2 785,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 9820807389; Adm. lån 4 - Akonto avdrag	0,00	
Vedlikeholdfond - 10% av felleskostnadene avsettes til vedlikehold.		268,84 fra 01.01.2026
Garasje	200,00	
Felleskostnader	2 585,00	2 419,56 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 509,-
Fradragsberettigede kostnader:	38,-
Annen formue:	74 169,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208063332
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207969486
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208073893
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 0,00,-, 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 Camilla Skui pr. e-post: camilla.skui@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Raymond Strand Abrahamsen, e-post: engebraten@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
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 er kr 6 570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5934
ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

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:

13. mai 2025 kl. 18:00, Engebråten skole - Festsalen A32.

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.

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. Endring av vedtktens §6
8. Felles uteområde.
9. Utvidet mandat garasjegruppe
10. Midlertidig forbud mot boder eller andre større fysiske oppføringer på fellesarealer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår representanten fra OBOS Eiendomsforvaltning som 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

Representanten fra OBOS Eiendomsforvaltning velges som møteleder.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på møtet.

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.

Regnskapet er sendt for revisjon. Revisors beretning vil være tilgjengelig på på vibbo i etterkant av årsmøtet.

Styrets innstilling
KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Vi opplever betydelige økninger i en del av sameiets faste utgifter, slik som kommunale avgifter og forsikringer av alle bygninger. I 2024 økte disse med ca 500.000,-, og de fortsetter å øke i 2025 med ca 400.000,-. Kostnader til vaktmester, gressklipping og snørydding øker også.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på xxxxx.

Kommentarer til enkeltposter:

Driftsinntekter og kostnader garasjer

I regnskapet er garasjene ført som et eget regnskap (jamfør note 10). Hvordan regnskapet har dette har blitt ført har variert over tid, noe som gjør både regnskapet uoversiktlig og vanskelig å sammenligne over år.

I regnskapet for 2024 har OBOS valgt å føre akkumulerte inntekter frem til 2023 (2 032 686), og inntekter for 2024 (244 800). Inntektene er den leien som de som har bruksrett betaler hvert år.

Tilsvarende har OBOS ført opp akkumulerte utgifter frem til 2023, og utgifter i 2024. Utgiftene er sjablongtall, dvs. ikke reelle utgifter men tall som har blitt bestemt på et gitt tidspunkt.

Måten OBOS har fått opp inntekter og utgifter er regnskapteknisk riktig, men det gir ikke et riktig bilde av hverken inntekter eller kostnader for garasjene. Det påtroppende styret bør gå gjennom regnskapet og etablere et nytt system for hvordan regnskapet skal føres, og presentere dette på årsmøtet i 2026.

Måten regnskapet for garasjene settes opp for 2024 gjør at det ser ut til at vi samlet sett har et bedre resultat enn budsjettert.

Innkrevde felleskostnader

Denne posten består dels av felleskostnader som dekker driften av sameiet, dels felleskostnader som dekker de lån sameiet har i fellesskap.

I budsjettet for 2024 er forventede inntekter satt til 13 070 000, mens regnskapet viser at vi har fått inn 10 664 737. Regnskapet viser altså at vi har ca 2,4 millioner mindre i innkrevde felleskostnader enn budsjettert.

Det er to hovedårsaker til dette avviket:

I budsjettoppsettet for 2024 foreslo OBOS å øke fellesutgiftene med 10%, for å dekke inn økte kostnader for driften av sameiet. Dette ble ikke tatt til følge av styret. Likevel ble den foreslåtte økningen lagt inn i budsjettet. I regnskapet ser det derfor ut som vi har fått inn i underkant av 500 000 kroner for lite i fellesutgifter. I realiteten har vi fått inn fellesutgifter slik som forutsatt av styret. Det er budsjettet for 2024 som ikke ble oppdatert av OBOS.

Tilsvarende så var det i budsjettet satt opp innbetaling for lån på ca 7,2 millioner. Fordi mange i løpet av 2024 valgte å nedbetale IN-lån så ble de innkrevde felleskostnadene knyttet til lån redusert med til sammen 1,7 millioner sammenlignet med budsjett.

Disse to forholdene forklarer til sammen ca 2,2 millioner av avviket mellom budsjett og regnskap.

I tillegg er de faktiske leieinntektene for garasjene (244 800) med i grunnlaget for budsjettet for felleskostnader, men ikke i regnskapet (de er istedenfor plassert i garasjeregnskapet, som redegjort for i punkt 1).

I sum tilsvarer dette avviket mellom budsjetterte og faktiske innkrevde felleskostnader i 2024.

Ladeinntekter EL-bil

Inntektene i regnskapet er i realiteten en dekning av utgifter til drift av ladestasjonene, slik at sameiet som helhet ikke betaler for (eller tjener penger på) ladeinfrastruktur og lading. Inntektsposten skal se opp mot utgiftsposten «Ladekostnader EL-bil». Differansen dekker blant annet utskiftning av ladestolper.

Driftskostnader

Under punktet «Drift og vedlikehold» har sameiet brukt 1 124 033 mens budsjettet var på 465 000. Den viktigste forklaringen merforbruket er at budsjettet er lagt opp etter forventede fellestiltak for sameiet, mens regnskapet i tillegg inkluderer tiltak gjort på hver enkelt bygning (feks skifte av ytterdører i en rekke), som dekkes over hver bygnings vedlikeholdsfond.

Utgifter til fellestiltak for sameiet er i 2024 på ca 250 000 (i budsjettet var det satt av 465 000), øvrige kostnader for drift og vedlikehold i 2024 er altså knyttet til den enkelte bygning (og dekket av respektive bygnings vedlikeholdsfond).

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 13 366 011,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Felleskostnader

Utgiftene i 2025 vil være høyere enn det vi får inn via dagens nivå på den delen av fellesutgiftene som går til driften av sameiet. Skulle budsjettet for 2025 gått i balanse, måtte vi øke den delen av fellesutgiftene som går til å drifte sameiet med 20%. Mange har fått en betydelig økning av sine kostnader i 2023/2024 som følge av de store vedlikeholdsprosjektene. Styrets vurdering er at en økning på 20% av fellesutgiftene som går til driften av sameiet blir for stor til å ta over ett år. Styret har derfor besluttet å øke fellesavgiftene med 10% fra og med 1 januar 2025. Vi varsler at det kan bli aktuelt å øke fellesutgiftene med ytterligere 10% også i 2026. Vi legger opp til å dekke resterende underskudd med oppsparte midler. Vi holder samtidig på å gå gjennom de ulike avtaler som sameiet har, for å se om det er mulig å få til billigere avtaler med våre leverandører, alternativt bytte leverandører. Dersom den varslede reduksjonen i mva på renovasjonstjenester går gjennom, vil det også bidra positivt. Vi vil derfor gjøre vårt beste for at underskuddet i 2025 bli så lite som mulig, og at behovet for økning av fellesutgiftene i 2026 blir lavere enn 10%.

I arbeidet med å sette opp et budsjett for 2025 har styret brukt mye tid på å kvalitetssikre tall. Vi mener at budsjettet for 2025 speiler driften i sameiet på en god måte.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126.000,-.

Styreleder godtgjøres etter egen avtale med kr. 224.105,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 126.000,-.

Vedlegg

2. Avtale mellom Engebråten Boligsameie og Raymond Abrahamsen.pdf

---

Sak 7

Endring av vedtktens §6

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Reseksjoneringen av tilfluktsrommene som beskrevet i §6, er gjennomført og ordlyden bør fjernes.

Den som til enhver tid eier seksjon nr. 107 (Hesteskoen 4), seksjon nr. 133 og 134 (Hesteskoen 6) seksjon nr.142 (Hesteskoen 8), seksjon nr 143 (Hesteskoen 10) og seksjon nr. 160 (Hesteskoen 12), samt seksjon 124 (Sømveien 31) og som har fått tidligere tilfluktsrom tillagt sin seksjon ved sameiemøtets vedtak 29. april 2014:

- er solidarisk ansvarlig for kostnadene ved felles reseksjonering. Skjer seksjoneringen etappevis, betaler seksjonseier egen reseksjonering og fritas for kostnader ved de øvrige seksjoneringene. Seksjonseier som selger sin seksjon før reseksjoneringen er gjennomført, plikter å varsle ny eier skriftlig om denne kostnaden.

- er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til eventuell omgjøring av arealet til boligareal, herunder alle kostnader knyttet til ev. drenering, samt ventilasjons- og fuktproblematikk m.v.."

Forslag til vedtak
Teksten (i kursiv) vedrørende reseksjonering i §6 i Vedtektene fjernes.

Sak 8

Felles uteområde.

Forslag fremmet av:
Ingrid Nyborg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Sameiet har tidligere framstått som velfrisert med fine grøntarealer som jevnlig ble klippet. Beplantningsgruppa har hatt diverse forslag som f.eks. å etablere blomstereng, ta ned friske trær og plante nye. Etter dette har kommet i gang har blant annet plenen nedenfor N25 fremstått ufrisert og et yndet sted for hunder å gjøre fra seg. Dette har særlig ergret oss som bor i umiddelbar nærhet.

Videre har trær blitt plantet der det skal lagres snø om vinteren.

Forslag:

Beplantningsgruppa opphører, og beboere tar selv ansvar for sine nærområder.

Gresset klippes oftere og over hele området.

Trær som skaper trivsel bevares (som lønnetreet mellom N25 og N23)

Styrets innstilling

Styret mener beplantningsgruppen gjør en god jobb med å ha det overordnet ansvaret for grønntstellet i sameiet og ber om at forslaget ikke vedtas.

Forslag til vedtak

Beplantningsgruppa opphører, og beboere tar selv ansvar for sine nærområder.

Sak 9

Utvidet mandat garasjegruppe

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Garasjegruppas mandat er å se på mulige fremtidige garasjeløsninger (mandatet ligger vedlagt). Vi har fått innspill fra beboere (både i undersøkelse til alle beboere og på informasjonsmøtet i februar) om at garasjegruppa i tillegg bør se på lagringsmuligheter.

Gruppa har drøftet saken, og ser behovet. Vi mener fortsatt at vår primære oppgave er å løse parkeringsbehovet, men foreslår å utvide mandatet med følgende:

"I vurderingen av en ny garasjeløsning gis garasjegruppen mandat til å vurdere mulige lagringsløsninger på garasjetomten som en del av en løsning. Hovedoppgave er fortsatt å sikre fremtidig parkering, og eventuelle lagringsløsninger skal ikke gå på bekostning av å løse parkeringsbehovet."

Forslag til vedtak

Garasjegruppens mandat utvides med følgende: "I vurderingen av en ny garasjeløsning gis garasjegruppen mandat til å vurdere mulige lagringsløsninger på garasjetomten som en del av en løsning. Hovedoppgave er fortsatt å sikre fremtidig parkering, og eventuelle lagringsløsninger skal ikke gå på bekostning av å løse parkeringsbehovet.»

Vedlegg

3. Mandat arbeidsgruppe garasje.pdf

Sak 10

Midlertidig forbud mot boder eller andre større fysiske oppføringer på fellesarealer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret får med jevne mellomrom søknader om å sette opp utvendige boder, sykkelskur og lignende på fellearealer som disponeres av enkeltseksjoner. Praksis for hvorvidt søknader har blitt innvilget, og på hvilke grunner, varierer. Styret mener at det må etableres noen tydelige prinsipper for godkjenning av eventuelle boder på fellesskapets areal, for å skape forutsigbarhet og likebehandling. Det er viktig at vurdering av hver enkelt henvendelse ikke blir tilfeldig og at vurderingspraksis ikke varierer for mye fra styre til styre.

I utgangspunktet har styret ikke noe ønske om å begrense beboernes mulighet til å bruke fellesareal man har disposisjonsrett over, men vi mener at det er et poeng med likebehandling av beboere når det gjelder bruk av fellesarealer.

Et vesentlig poeng er at det begrenset hvor mye av sameiets areal som kan være bebygd. Akkurat hvor denne grensen går kan ikke kommunen svare på, inntil sameiet eventuelt sender en samlet søknad som gjelder hele sameiets areal.

En «joker» i sammenhengen er hvorvidt det vil være mulig/fornuftig å etablere lagringsplass i forbindelse med et nytt garasjeanlegg. Dersom det blir mulig å kombinere garasjeanlegg med lagring kan det løse noe/mye av behovet for lagring.

Etter å ha drøftet saken på flere styremøter fattet styret følgende vedtak (styremøte 13. februar 2025):

1. Det godkjennes ingen nye utvendige boder inntil det er avklart hvorvidt det vil bli rom for oppbevaring i en ny garasjeløsning.
2. Utvendige boder som er godkjent av tidligere styrer får stå, dog under den forutsetning at de samsvarer med det som respektive styre har godkjent. Boder som ikke samsvarer med godkjenning fra styret må tilpasses til den godkjenning som er gitt av styret, for brukerens regning og risiko.

Styret mener at det skal være realistisk å få på plass et gjennomarbeidet forslag til helhetlig bodløsning til behandling av årsmøtet i 2026. Styret anbefaler at årsmøtet fatter et tydelig vedtak om at ingen nye boder (eller tilsvarende konstruksjoner) blir tillatt oppført før en ny samlet bodløsning er på plass.

Forslag til vedtak

Det godkjennes ingen nye utvendige boder eller tilsvarende fysiske konstruksjoner på fellesareal inntil en helhetlig bodløsning blir vedtatt på et sameiermøte.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Raymond Strand Abrahamsen

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

- Velges på møtet
- Velges på møtet

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

- Velges på årsmøtet
- Vidar Aarum-Ulvås

Styrets årsrapport

Styret avholdt konstituerende styremøte den 14. mai 2024 og har i løpet av perioden hatt 9 styremøter. Styret har bestått av Raymond Strand Abrahamsen (styreleder) - Vidar Aarum-Ulvås (styremedlem) - Lasse Jalling (styremedlem) - Lise Cathrine Solbakken (styremedlem) - Øyvind Sandvik (varamedlem) - Fredrik Støbakk (varamedlem).

Lise Cathrine Solbakken flyttet i desember og Fredrik Støbakk overtok som fast deltager i styret fra januar.

Saker styret har jobbet med i perioden.

Budsjett og regnskap:

OBOS skiftet regnskapssystem i løpet av høsten 2024. Det medførte at budsjettall for både 2024 og 2025 endret seg kontinuerlig. Det har vært svært tidskrevende og komplisert å følge med på regnskapet for 2024 når grunnlagstallene har endret seg. Styret oppdaget videre at budsjettet ikke var satt opp med riktige tall. Den største utfordringen er imidlertid knyttet til lånekostnader. I budsjettet for 2024 ble dette tallet satt til 884.000 mens det faktiske tallet var flere ganger høyere, dvs. budsjettet stemte ikke med det som var de faktiske tallene for 2024. Styret understreker at OBOS ikke har krevd inn feil beløp fra den enkelte seksjonen, men at det har vært mye forvirring og uklarhet rundt budsjett- og regnskapstall. Vi viser ellers til kommentarer og noter under budsjett og regnskap.

Forretningsfører:

Styret har startet arbeidet med å se på alternative tilbydere på forretningsførsel, da vi mener at dagens leverandør OBOS ikke fungerer optimalt. Flere tilbydere vil bli vurdert. En beslutning om eventuelt skifte av forretningsfører vil bli tatt av det påtroppende styret.

Garasjetomten:

I tråd med vedtak på årsmøtet ble det nedsatt en arbeidsgruppe som skal vurdere ny parkeringsløsning. Gruppen består av Lasse Jalling (styremedlem), Lise Solbakken (styremedlem, frem til desember 2024), Morten Lundstein, Siri Danielsen, Fredrik Weidemann, Kristian Brende, Fredrik Støbakk (styremedlem fra januar 2025) og Eivind Solbakken. Gruppen rapporterer til styret.

Fra etablering av arbeidsgruppen i juni 2024 er følgende gjort:

Gruppen har sett på ulike mulige løsninger for garasjetomten, hvor både forslag fra 2014 (Enerhaugen arkitekter) og 2023 (Blue Label Properties) og nye løsninger har blitt vurdert, blant annet med utgangspunkt i fysiske forutsetninger.

Det har vært avholdt et par dialogmøter med kommunen, og sendt inn konkrete spørsmål om hvilke krav eller forutsetninger kommunen vil stille til en ny løsning.

Det er sendt ut to spørreundersøkelser til sameiet for å kartlegge ønske/behov for garasjeplass/parkeringsplass, og hva man eventuelt er villig til å betale for en fremtidig garasjeplass.

I februar 2025, ble det gjennomført et informasjonsmøte om prosessen og resultatene så langt. Et viktig innspill var at arbeidsgruppen må avklare det juridiske rundt bruksrett til garasjer.

Arbeidsgruppen har i slutten av april hatt et oppstartmøte med ekstern jurist for å avklare juridiske problemstillinger omkring bruksrett og fremtidige garasjeløsninger.

Det vises for øvrig til informasjon på Vibbo under temaet «Garasje».

Engebråten ungdomsskole/Ny reguleringsplan:

Plan- og bygningsetaten har fremmet et forslag om å bygge om Engebråten ungdomsskole for å erstatte brakker med permanente bygninger. I tillegg fremmet etaten forslag om at det skulle klargjøres for å kunne bygge en barneskole på samme område. En viktig del av forslaget var at Neptunveien (nedenfor Kapellveien) skulle gjøres om for å sikre en tryggere skolevei. En konsekvens var at alle parkeringsplasser i Neptunveien skulle fjernes.

En liten arbeidsgruppe ble etablert høsten 2023 for å forsøke å gjøre om forslaget om å fjerne parkeringen. Spesielt Ylva og Morten Hafting i Hesteskoen 17 har jobbet utrettelig, og hatt mye dialog med politikere i både bydelen og byrådet – i tillegg til å få til mange gode medieoppslag.

Ylva Hafting har laget forslag til høringsuttalelse til endring av reguleringsplan for Engebråten ungdomsskole, som styret brukte som sameiets høringsinnspill. Takket være dette er en ombygging av Neptunveien utsatt til fase to med barneskole. Parkeringsplassene på nordsiden av Neptunveien vil bli fjernet, men plassene på sørsiden (mot Engebråten) blir beholdt.

Leder av byutviklingskomiteen har svart følgende på styrets henvendelse om hvorvidt det vil bli en ny barneskole på Engebråten eller ikke:

«Utdanningsetaten på høring sitt forslag til skolebehovsplan. Den skal først behandles politisk i høst, og vedtas i desember. Det er en kompleks plan, der endringer ett sted kan få innvirkninger for andre prosjekter. Men, i utkastet fra etaten, så legges det opp til å etablere barneskole på Engebråten i stedet for ny barneskole på Frysja. Om det er det som blir den endelige løsningen og hva som er tidslinjen for det i så fall, er for tidlig å si noe om.»

Plan- og bygningsetaten fremmet et forslag om at Neptunveien skal opparbeides med fortau på begge sider når det skal bygges et nytt bygg, uavhengig av om dette er barneskole, flerbrukshall eller ungdomsskole. Vi mener planen ikke følger opp bystyrets vedtak om at opparbeiding av Neptunveien skal knyttes til ny barneskole. Styret har sendt inn en klage på reguleringsplanen for Engebråten ungdomsskole.

Bymiljøetaten har fremmet et forslag om at Neptunveien må gjøres tryggere for myke trafikanter. Går forslaget gjennom vil parkeringsplassene langs sørsiden av Neptunveien bli langsgående, dvs. det vil ikke lenger være lov å parkere på tvers (som er praksis i dag). Blir dette en realitet vil antallet parkeringsplasser på Neptunveiens sørside reduseres betraktelig.

Skoleetaten har nå begynt arbeidet med å utvide/forbedre ungdomsskolen. Styret har opprettet en kanal for dialog med entreprenøren som har ansvaret for skole-prosjektet.

Grøntområder/Beplantningsgruppa:

Beplantingsgruppen hadde i 2024 en befaring i sameiet sammen med en arborist (trebeskjærer), og fikk anbefalinger om hvilke trær som bør beskjæres eller eventuelt fjernes. Innspill fra beboere og naboer var en del av vurderingen. Det ble gjort et betydelig arbeid før og etter sommeren 2024. Lise og Tor Eirik Ellingsen deltok på befaringen på vegne av beplantningsgruppen.

Styret får jevnlig henvendelser om felling og planting av trær. Vi forholder oss til forslaget fra arborist og anbefalinger fra beplantningsgruppen.

Beplantingsgruppen testet i 2024 ut hvordan vi kan bidra til biologisk mangfold. Gressplenen nedenfor Hesteskoen 25 ble valgt ut som «prøveområde». Beboere i Hesteskoen 25 blir tatt med på råd om dette skal gjentas i 2025.

Lekeplassen:

Lekeplassen (mellom Hesteskoen 4 og 23) ble kontrollert i begynnelsen av juni 2024. Utstyret fikk flere kritiske merknader, hvorav et par var definert for å kunne «medføre fare for barnets liv». Styret har gått over lekeplassen sammen med vaktmester. Sklien (som var et slikt farlig punkt) ble demontert. Beboere fra blant annet Hesteskoen 25 har sagt seg villige til å bygge et nytt fundament til sklien, som en del av dugnaden i mai.

Styret vurderer det som en god løsning, som også sparer sameiet for betydelige kostnader (en helt ny sklie vil koste i størrelsesorden 30 000).

De fleste punktene som ble identifisert som mulige farlige punkter er nå utbedret. Styret vurderer at klatrestativet (som var definert som et farlig punkt) ikke må fjernes eller justeres fordi det ikke er beregnet på små barn.

Styret gjør oppmerksom på at små barn uansett må være under oppsyn av foresatte når man benytter lekeplassen.

Boder:

Det til enhver tid sittende styret får jevnlig søknader om utvendige boder. Styret mener prinsipielt at den enkelte seksjon ikke har krav på lagringsplass utover det som enten er slått fast i vedtektene eller som følger med når seksjonen ble kjøpt.

Praksis for hvorvidt søknader har blitt innvilget, og på hvilke grunner, varierer. Styret mener at det må etableres noen tydelige prinsipper for godkjenning av eventuelle boder på fellesskapets areal, for å skape forutsigbarhet og likebehandling. Det er viktig at vurdering av hver enkelt henvendelse ikke blir tilfeldig og at vurderingspraksis ikke varierer for mye fra styre til styre.

En «joker» i sammenhengen er hvorvidt det vil være mulig/fornuftig å etablere lagringsplass i forbindelse med et nytt garasjeanlegg.

Slik styret vurderer det er behovet størst for bungalowene. Vi ser på muligheten for å frigjøre areal i blokkene (i tråd med vedtektene), slik at bungalowene evt. kan få boder der

Styret har derfor fattet følgende vedtak:

Det godkjennes ingen nye utvendige boder inntil det er avklart hvorvidt det vil bli rom for oppbevaring i en ny garasjeløsning.

Utvendige boder som er godkjent av tidligere styrer får stå, dog under den forutsetning at de samsvarer med det som respektive styre har godkjent. Boder som ikke samsvarer med godkjenning fra styret må tilpasses til den godkjenning som er gitt av styret, for brukerens regning og risiko.

Styret mener at det skal være realistisk å få på plass et gjennomarbeidet forslag til helhetlig bodløsning til behandling av årsmøtet i 2026.

Drift:

Styret jobber fortsatt med å finne en løsning på plassering av søppelkasse til H7, som står på en uegnet plass mot vår eiendom.

Vi har fått et par henvendelser med forslag om å kjøpe inn en snøfreser til sameiet. Styret har bevilget penger for innkjøp av snøfreser.

Det ble avholdt vårdugnad i 2024 og vårdugnaden i 2025 blir mandag 5. mai.

Det ble konstatert en lekkasje langs med en pipe på Hesteskoen 2. Denne er nå utbedret. Det ble samtidig gjort en befaring på alle blokkene, og det er behov for å skifte pipehatter på alle takene i løpet av noen år. Det er viktig at bygningskontaktene følger opp dette.

I år, som i fjor, har styret gitt et bidrag til dugnadsgjengen som har laget skøytebane nede på lekeplassen. Dersom du vil bidra til neste sesong, kan du ta kontakt med Kristian Brende i Hesteskoen 25P.

Styret har blåst liv i en gammel informasjonskanal, og publiserer (med ujevne mellomrom) igjen EBS-nytt. Vibbo er fortsatt styrets primære kommunikasjonskanal ut til beboerne.

Bredbånd:

Som en del av styrets arbeid med å forsøke redusere kostnader innhentet vi tilbud fra henholdsvis Telia, Telenor og ConnectGlobal. Styreleder gikk samtidig i dialog med OpenNett, både på pris og leveringskvalitet. Den dialogen resulterte i at OpenNett halverte prisen til sameiet (en årlig besparelse på ca 330 000).

Kjellerutbygging:

Styret får jevnlig forespørsler om bygging/utgraving av kjeller i rekkehusene. Styret ønsker å få en redegjørelse om hva det har å si for vanninnsig, stabilitet, drenering mm at flere kjellere i rekkehusene blir gravd ut. Vi vil i løpet av neste styreperiode be om en faglig vurdering av om det finnes en grense for hvor mange/dypt kjellere kan bli gravd ut.

El-kapasitet:

I forbindelse med oppgradering av boligene i sameiet, får vi ofte henvendelse om å akseptere utvidelse av kapasiteten på elektrisitet inn til den enkelte seksjon. Styret må bekrefte sin aksept på forespørsel fra Elvia for at kapasiteten kan økes. Det finnes ingen oversikt fra Elvia om hva totalkapasiteten er. På et gitt tidspunkt vil vi nå maksgrensen og kapasiteten på hovedkabelen inn til sameiet må økes. Styret jobber med å kartlegge hovedinntakene i hver bygning og anslagsvis hvor mye av denne kapasiteten som er benyttet p.t. Dette er et omfattende arbeid og det er flere usikre faktorer som gjør beregningen komplisert. Vi vil informere nærmere om dette når kartleggingen er utført.

El-bil lading:

Det har vært gjentatte tilfeller hvor ladekabler har enten sittet fast i ladeboksen, eller har smeltet. Det er vurdert ulike løsninger på problemet. Styret i samarbeid med ladeansvarlig Hallvard ble det besluttet å kjøpe inn nye kabler som blir låst til hver enkelt lader.

Leverandør av ladesystemet er skiftet til Wattif.

Garasjeanlegget:

Styret har fått flere henvendelser med bekymring for konstruksjonssikkerheten på deler av garasjeanlegget. En rapport fra 2014 slo allerede på det tidspunktet fast at det var flere punkter som trenger utbedring. Etter befaring med bygningskyndig fra OBOS, samt teknisk befaring med NorConsult, har utforingen over garasjene #66-81 (nedre rekke i garasjene i «dobbelt høyde») blitt utbedret, samt en stålbjelke satt inn som ekstra bæring i #70-71. I tillegg ble bæringen på #39-43 utbedret. Garasjene skal nå være sikret for daglig bruk, men styret oppfordrer alle med garasje om å både utvise forsiktighet og varsle styret dersom det blir oppdaget mangler eller behov for utbedringer.

Kjellertak i blokkene:

I forbindelse med innhenting av tilbud for brannvarsling i trappoppganger og kjellere i blokkene ble vi gjort kjent med at takene er belagt med isopor. Dette er ikke en god løsning med tanke på brannsikkerhet og vi jobber med å finne ut av hvilke tiltak vi kan gjøre for å sikre en tilfredsstillende brannsikring av kjellerne.

Solcellegruppe:

Noen sameiere tok på seg oppgaven med å etablere en liten arbeidsgruppe som skal se på mulighetene for solceller, i tråd med vedtaket på årsmøtet i april 2024. Det arbeidet har stoppet opp. Styret oppfordrer beboere om å melde seg til dette arbeidet.

Bygningskontakter:

For styret er bygningskontaktene et viktig kontaktpunkt ut mot hele sameiet. Det ble invitert til et møte i oktober. De fleste, men ikke alle bygninger var representert. Det vil bli holdt slike møter 2-4 ganger i løpet av året i tiden fremover. Styret er avhengig av å få beskjed når man bytter bygningskontakt og det er opprettet en gruppe på VIBBO hvor man kan formidle beskjeder om bytte og saker man ønsker diskutert i møter. Styret oppfordrer alle bygningskontaktene som foreløpig ikke er medlemmer i gruppen, om å melde seg inn. Styret ønsker å presisere at det i henhold til vedtektene, er bygningskontaktene som har ansvar for å fremme kandidater til styret. Disse forslagene skal oversendes til valgkomiteen.

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: ZBTED-ANVI7-F3CK8-EOPAM-GETIG-NLFCU

ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 433 809, KUNDENR. 5934

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 664 737	11 926 295	13 070 000	10 348 624
Garasjer	10	2 277 486	0	0	0
Ladeinntekter EL-bil		158 399	193 534	0	235 000
Andre inntekter	3	129 838	6 487 990	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 230 459**	**18 607 819**	**13 070 000**	**10 583 624**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 296	-44 462	-50 000	-50 000
Styrehonorar	5	-335 430	-315 333	-350 000	-350 000
Avskrivninger	14	-24 720	-24 720	-25 000	-25 000
Revisjonshonorar	6	-19 429	-24 359	-22 000	-23 000
Forretningsførerhonorar		-296 695	-282 153	-300 000	-315 000
Konsulenthonorar	7	-64 667	-278 070	-100 000	-275 000
Drift og vedlikehold	8	-1 124 033	-1 506 362	-465 000	-440 000
Forsikringer		-830 347	-734 089	-796 000	-955 000
Kommunale avgifter	9	-2 296 613	-1 889 001	-2 321 000	-2 640 720
Garasjer	10	-1 476 905	0	0	0
Ladekostnader EL-bil		-121 758	0	0	-190 000
Energi/fyring		-8 447	-8 089	-100 000	-50 000
TV-anlegg/bredbånd		-673 848	-652 884	-725 000	-690 000
Andre driftskostnader	11	-570 202	-594 069	-575 500	-652 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-7 890 390**	**-6 353 592**	**-5 829 500**	**-6 655 720**
DRIFTSRESULTAT FØR ADM.AVT:		**5 340 070**	**12 254 227**	**7 240 500**	**3 927 904**
Innbetalt administrasjonslån		2 420 711	11 049 028	0	0
DRIFTSRESULTAT		**7 760 781**	**23 303 255**	**7 240 500**	**3 927 904**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	450 576	253 799	0	247 900
Finanskostnader	13	-2 923 816	-3 424 427	-3 792 500	-2 691 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 473 240**	**-3 170 628**	**-3 792 500**	**-2 443 100**
ÅRSRESULTAT		**5 287 541**	**20 132 627**	**3 448 000**	**1 484 804**
Overføringer:					
Fra vedlikeholdsfond		-705 258	-1 466 310		
Til vedlikeholdsfond		671 980	647 051		
Til annen egenkapital		5 320 819	20 951 886		

ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 971 433 809, KUNDENR. 5934

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Garasje	14	642 720	667 440
SUM ANLEGGSMIDLER		**642 720**	**667 440**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		33 108	72 016
Forskuddsbetalte kostnader		158 007	59 898
Andre kortsiktige fordringer	15	14 429	25 634
Driftskonto OBOS-banken		453 130	6 879 888
Skattetrekkskonto OBOS-banken		6 898	6 712
Sparekonto OBOS-banken (vedlikeholdsfond)		4 623 500	4 656 777
Sparekonto OBOS-banken II		1 670 295	1 468 162
Sparekonto OBOS-banken III		6 942 794	1 730 180
SUM OMLØPSMIDLER		**13 902 161**	**14 899 267**
SUM EIENDELER		**14 544 881**	**15 566 707**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
		-31 430	-36 751
Annen egenkapital	16	579	398
Vedlikeholdsfond	16	4 623 500	4 656 776
SUM EGENKAPITAL	**17**	**-26 807 079**	**-32 094 622**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	39 579 813	44 603 483
Annen langsiktig gjeld	19	1 236 000	1 236 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**40 815 813**	**45 839 483**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		198 785	192 917
Leverandørgjeld		137 039	221 083
Skyldige offentlige avgifter	20	12 019	11 694
Påløpte renter		25 481	267 213
Påløpte avdrag		0	230 743
Garasjeregnskap		0	774 986

Energiavregning	21	127 300	97 209
Annen kortsiktig gjeld	22	35 526	26 000
SUM KORTSIKTIG GJELD		**536 150**	**1 821 846**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 544 884**	**15 566 707**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, __.__.2025
Styret i Engebråten Boligsameie

Raymond Strand Abrahamsen Lars Stefan Hans Jalling Lise Cathrine Solbakken

Vidar Aarum-Ulvås Heidi Markhus

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD
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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN

Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader. Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet. På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

PRINSIPPENDRING

Tidligere år har sameiet bokført lånet som en langsiktig fordring som tilsvarer lånet i banken. Fra og med i år vil selskapet benytte seg av egenkapitalmetoden. Begrunnelsen er at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt er ansvarlig for selskapets lån. Virkningen i overgangsåret er at " langsiktig fordring" er overført til egenkapitalen og prinsippendringen er omtalt i noten.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 064 204
Trappevask	30 240
Lånekostnad 1 (OBOS01)	231 060
Lånekostnad 2 (OBOS02)	576 352
Lånekostnad 3 (OBOS06)	1 475 891
Lånekostnad 4 (OBOS07)	3 286 261
Reg.adm.avt lån 1 (OBOS01)	-44
Reg.adm.avt. lån 2 (OBOS02)	-30 201
Reg.adm.avt lån 3 (OBOS06)	9 756
Reg.adm.avt. lån 4 (OBOS07)	21 218
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**10 664 737**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	8
Leie	187
Refusjon, advokat Burkeland	56 644
Tilskudd, Sparebankstiftelsen	49 000
Viderefakturering kunde	24 000
SUM ANDRE INNTEKTER	**129 838**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 296
SUM PERSONALKOSTNADER	**-47 296**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 335 430.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 19 429.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-23 871
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 926
Andre konsulenthonorarer, OBOS Prosjekt	-12 870
SUM KONSULENTHONORAR	**-64 667**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-347 801
Drift/vedlikehold elektro	-50 859
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-155 645
Annet vedlikehold	-557 274
Egenandel forsikring	-3 000
Kostnader dugnader	-9 455
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 124 033**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 604 693
Feieavgift	-34 026
Renovasjonsavgift	-657 894
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 296 613**

NOTE: 10
GARASJEREGNSKAP

INNTEKTER GARASJER

	2 032
Akontoinnbetaling 2023 og tidligere	686

	244
Akontoinnbetaling 2024	800
SUM INNTEKTER GARASJER	**2 277 486**

KOSTNADER GARASJER	
Administrasjon 2023 og tidligere	-120 250
Administrasjon 2024	-45 529
Snø/gress 2018 og tidligere	-49 231
Snø/gress 2019-2023	-124 045
Snø/gress 2024	-15 438
Kommunale avgifter 2023 og tidligere	-467 893
Kommunale avgifter 2024	-34 974
Forsikring 2023 og tidligere	-114 886
Forsikring 2024	-12 645
Strøm og nettleie 2023 og tidligere	-381 395
Strøm og nettleie 2024	-110 620
SUM KOSTNADER GARASJER	**-1 476 905**

SUM GARASJEREGNSKAP	**800 581**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 534
Container	-36 464
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-74 720
Annet driftsmateriale	-165
Vaktmestertjenester	-99 344
Renhold ved firmaer	-53 747
Snørydding	-140 221
Gressklipping	-101 637
Andre fremmede tjenester	-29 412
Trykksaker	-1 748
Andre kontorkostnader	-6 745
Porto	-550
Gave, ikke fradragsberettiget	-2 862
Bank- og kortgebyr	-5 205
Øreavrunding	-31
Velferdskostnader	-15 819
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-570 202**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter bank	448 639
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 937
SUM FINANSINNTEKTER	**450 576**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-2 922 218
Renter på leverandørgjeld	-1 598
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 923 816**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje		
Tilgang 2009	1 236 000	
Avskrevet tidligere	-568 560	
Avskrevet i år	-24 720	
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**642 720**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregningskonto, adm.lån (OBOS06 og OBOS07)	14 429
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**14 429**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Vedlikeholdsfond 1.1	4656776	
Til vedlikeholdsfond	671980	
Fra vedlikeholdsfond	-705258	
		4 623
Vedlikeholdsfond 31.12.24		500
	-36 751	
Opptjent egenkapital	398	
Overført fra årsresultat	5 320 819	
		-31 430
		579
		-26 807
SUM ANNEN EGENKAPITAL		**079**

NOTE: 17
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering,
også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger
som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader. Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken (OBOS01)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,80 %. Løpetiden er 12 år.		
Opprinnelig 2012	-3 565 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 329 120	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	180 754	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	51 598	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	3 528	
		0
OBOS-Banken (OBOS02)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 19 år.		
	-11 744	
Opprinnelig 2008	240	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	9 133 139	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	397 476	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	191 955	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	187 159	
		-1 834 511
OBOS-Banken (OBOS06)		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,35 %. Løpetiden er 14 år.		
	-20 238	
Opprinnelig 2022	019	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	899 805	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	627 451	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	6 067 206	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 040 038	
		-11 603 519
OBOS-Banken (OBOS07)		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 14 år.		
	-41 512	
Opprinnelig 2023	654	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	3 577 171	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	1 397 278	
Nedbetalt tidligere, administrasjonsavtale	9 206 436	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 189 986	
		-26 141 783
		-39 579
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**813**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Garasjeinnskudd	-1 236 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-1 236 000**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-6 898
Skyldig arbeidsgiveravgift	-5 121
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-12 019**

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER 01.06.24-31.12.24

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-202 188
SUM INNTEKTER	**-202 188**

KOSTNADER 01.06.24-31.12.24

Strøm	103 307
SUM KOSTNADER	**103 307**

Avsatt for adm.faktura 01.06.23-31.05.24	-28 419
Beboere har fått sine avregninger for perioden	
SUM ENERGIAVREGNING	**-127 300**

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: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto, adm.lån (OBOS02)	-35 526
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-35 526**

Avtale mellom Engebråten Boligsameie og Raymond Abrahamsen

Raymond Abrahamsen (RA) har fungert som styreleder i Engebråten Boligsameie (EBS) siden årsmøtet 2021. Denne avtalen erstatter tidligere avtaler, med virkning fra styremøtet 20. mars, 2025.

Avtalens varighet
EBS leier inn RA i rollen som styreleder for EBS i perioden fra årsmøtet 2025 til årsmøtet 2026. Innen utgangen av februar 2026 skal styret gjøre en vurdering av eventuell forlengelse/fornyelse av avtalen, herunder vurdere eventuelle endringer i avtalen. Dersom avtalen ikke blir forlenget skal dette meddeles RA snarest mulig etter styrets beslutning.

Avtalens omfang og pris
Med utgangspunkt i gjeldende avtale er omfanget på RA tidsbruk estimert til ca 350 timer på årsbasis. Prisen for innleie av RA er satt til 254 780 inkl arbeidsgiveravgift.

SBE forutsetter at RA øvrige engasjement utenfor avtalen med SBE ikke negativt påvirker RAs innsats som styreleder i SBE.

RAs oppgaver i avtaleperioden
RA forventes å sikre en forsvarlig drift av sameiet, og ivareta oppgaver som naturlig faller inn under en styreleders ansvar (se vedlegg).

I tillegg skal RA sikre følgende:

1. Alle løpende/driftsavtaler må være gjennomgått og fornyet/forbedret. Det etableres et samledokument hvor alle aktive avtaler oppsummeres, inkl. oversikt for når avtaler sist ble fornyet.
2. Alle avtaler skal samles i et avtalearkiv, og dette skal være oppdatert.
3. Dokumentarkivet skal oppdateres med (men ikke begrenset til)
    a) Oversikt over alle beboere
    b) Oversikt over alle som har bruksrett til garasjer
    c) Oversikt over alle bygningskontakter
    d) Oversikt over regnskaper for de siste ti årene
    e) Oversikt over årsmøter og årsmøteprotokoller de siste ti årene
    f) Oversikt over søknader fra beboere (fortrinnsvis med undermapper fordelt på type søknader) fra de siste fem år
4. Epostarkiv skal
    a) Renses slik at det ikke ligger noen ubesvarte eposter
    b) Henvendelser fra beboere, og styrets besvarelser på disse, sorteres/arkiveres i undermapper
5. Etablere og vedlikeholde/oppdatere logg over aktiviteter og tiltak som styret gjør
6. Henvendelser fra beboere må være svart ut innen tre virkedager
7. Vedlikeholdsoversikt for hele sameiet skal være etablert/oppdatert i løpet av 2025
8. Etablere/videreutvikle beskrivelse av rutiner for ulike funksjoner i styret slik at nye styremedlemmer (eller de som vurderer å stille) raskt får et overblikk over oppgaver, ansvar og forventninger
9. En ny avtale om forretningsførsel (enten med OBOS eller med annen leverandør) være på plass innen utgangen av 2025
10. OBOS forslag til budsjett for 2026 må gås kritisk gjennom, i god tid før budsjettet må godkjennes av styret.

11. Kontakt med prosjektleder for skoleprosjektet etablert, og administrative eller politiske vedtak med konsekvens for sameiet håndtert aktivt.
12. Sikre fremdrift i prosjekter eller tiltak vedtatt eller drøftet på årsmøtet.
13. Sikre rekruttering til styret.

Et viktig vurderingspunkt for styrets evaluering av avtalen med RA vil være hvordan oppgavene ovenfor er fulgt opp/utført. Styreleder har ansvar for å drøfte oppgavene med styret ved behov, herunder foreslå justering av oppgaver og/eller foreslå nye, innenfor rammen av avtalen.

Oslo, 11. mars, 2025

Lasse Jalling Vidar Aarum-Ulvås Heidi Markhus Fredrik Støbakk

Vedlegg (hentet fra oversikt over løpende oppgaver levert av RA)
Styreleders løpende oppgaver

- Det overordnet ansvar for driften av boligselskapet
- Kalle inn og lede alle styremøter
- Påse at referat fra styremøter blir skrevet og godkjent
- Forberede årsmøte
- Avholde årsmøte
- Sikre at vedtak fra årsmøtet blir gjennomført
- Ha kontroll på og følge opp økonomien
- Attestere/betale løpende fakturaer F
- Fremlegge et ansvarlig budsjett
- HMS - utarbeide - oppfølging - rapportering
- Oppfølging av vedlikehold
- Styreleder skal sørge for transparens og åpenhet i alle prosesser
- Kontaktpunkt mot offentlige myndigheter
- Besvare beboerhenvendelser
- Informasjon til beboere (Nyhetsbrev)
- Kontakt med forretningsfører
- Kontaktpunkt mot vaktmester
- Kontaktpunkt mot håndverkere
- Gjennomgang av leverandøravtaler med tanke på optimalisering av leveranser og pris
- Konflikthåndtering internt i styret og mellom beboere
- Forslag til forbedringer i styrearbeidet og i forretningsførers leveranser
- Påse at ingen i styret (inkl. styreleder selv) er inhabile i beslutningssaker
- Påse at ingen i styret (inkl. styreleder selv) bryter taushetsplikten
- Representere boligselskapet utad

Mandat arbeidsgruppe garasje

Det etableres en arbeidsgruppe som skal vurdere ulike fremtidige garasjeløsninger. Målet er å gi sameiet en grundig og faktabasert oversikt over de ulike mulighetene før en beslutning tas om videre fremdrift, inkludert en eventuell intensjonsavtale med Blue Label Properties (BLP) eller andre aktører.

Arbeidsoppgaver:

- Samle inn og gjennomgå relevant dokumentasjon, inkludert tidligere forslag til løsninger (inklusive forslag fra Blue Label Properties) og informasjon fra Plan- og bygningsetaten (PBE).
- Vurdere ulike garasjeløsninger, slik som (men ikke begrenset til) parkeringsplasser på bakken, carportløsninger, nybygg av garasjer, garasjer inklusive boliger etc.
- Vurdere mulige alternativer med hensyn til antall garasjeplasser.
- Gjennomføre en analyse av muligheter, begrensninger, kostnader og fordeler knyttet til hver løsning.
- Kartlegge eventuelle krav og hindringer fra kommunen, inkludert behov for dispensasjon fra gjeldende plan, og vurdere sannsynligheten for å oppnå nødvendige tillatelser.
- Vurdere prinsipper for fordeling av kostnader eller økonomiske fordeler.
- Vurdere hva som må være en del av en eventuell avtale med utbygger, inkludert juridiske forhold, prisregulering, risikofordeling og exit-muligheter for sameiet.
- Utarbeide anbefalinger basert på en grundig vurdering av alle alternativer og hensyn som er identifisert.
- Vurdere prinsipper for fordeling av garasjer, herunder også mulighet for å etablere faste parkeringsplasser på andre deler av sameiets tomt.

Mandatbegrensninger:

- Arbeidsgruppen skal ikke ha myndighet til å inngå avtaler på vegne av sameiet, men vil gi anbefalinger til sameiet basert på sine vurderinger.
- Arbeidsgruppen skal ikke involvere seg i forhandlinger med Blue Label Properties eller andre potensielle entreprenører, men skal vurdere informasjonen som er tilgjengelig.

Rapportering:

- Arbeidsgruppen skal levere en skriftlig rapport til styret innen 1. oktober 2024.
- Rapporten skal også gjøres tilgjengelig for alle sameiere.

Økonomi:

Arbeidsgruppen kan ikke påføre sameiet kostnader med mindre dette er avtalt med styret eller er vedtatt av årsmøtet i sameiet.

Sammensetning:

- Styret får mandat til å utnevne arbeidsgruppe
- Arbeidsgruppen skal bestå av minst fem personer
- Minst én av personene skal sitte i styret
- Både sameiere som har disposisjonsrett til garasje, og sameier som ikke har disposisjonsrett, skal være representert
- Arbeidsgruppen konstituerer seg selv, herunder velger en leder

- Arbeidsgruppen står fritt til å hente inn bistand også fra sameiere som ikke er formelt valgt til gruppen til spesifikke og avgrensede oppgaver

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 13.05.25
Selskapsnummer: 5934 **Selskapsnavn:** ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 971433809
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 18:00, Engebråten skole - Festsalen A32.

Antall stemmeberettigede som deltok: 37
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 3

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Styret foreslår representanten fra OBOS Eiendomsforvaltning som 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:**
> Representanten fra OBOS Eiendomsforvaltning, Preben Rasmussen, velges som møteleder.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Velges på møtet. Preben Rasmussen foreslått som protokollfører, og Bengt Karlsen som protokollvitne
>
> ✓ **Vedtatt.**

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.

Regnskapet er sendt for revisjon. Revisors beretning vil være tilgjengelig på på vibbo i etterkant av årsmøtet.

Styrets innstilling
KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2024

Vi opplever betydelige økninger i en del av sameiets faste utgifter, slik som kommunale avgifter og forsikringer av alle bygninger. I 2024 økte disse med ca 500.000,-, og de fortsetter å øke i 2025 med ca 400.000,-. Kostnader til vaktmester, gressklipping og snørydding øker også.

Regnskapet for 2024 viser et underskudd på xxxxx.

Kommentarer til enkeltposter:

Driftsinntekter og kostnader garasjer

I regnskapet er garasjene ført som et eget regnskap (jamfør note 10). Hvordan regnskapet har dette har blitt ført har variert over tid, noe som gjør både regnskapet uoversiktlig og vanskelig å sammenligne over år.

I regnskapet for 2024 har OBOS valgt å føre akkumulerte inntekter frem til 2023 (2 032 686), og inntekter for 2024 (244 800). Inntektene er den leien som de som har bruksrett betaler hvert år.

Tilsvarende har OBOS ført opp akkumulerte utgifter frem til 2023, og utgifter i 2024. Utgiftene er sjablongtall, dvs. ikke reelle utgifter men tall som har blitt bestemt på et gitt tidspunkt.

Måten OBOS har fått opp inntekter og utgifter er regnskapteknisk riktig, men det gir ikke et riktig bilde av hverken inntekter eller kostnader for garasjene. Det påtroppende styret bør gå gjennom regnskapet og etablere et nytt system for hvordan regnskapet skal føres, og presentere dette på årsmøtet i 2026.

Måten regnskapet for garasjene settes opp for 2024 gjør at det ser ut til at vi samlet sett har et bedre resultat enn budsjettert.

Innkrevde felleskostnader

Denne posten består dels av felleskostnader som dekker driften av sameiet, dels felleskostnader som dekker de lån sameiet har i fellesskap.

I budsjettet for 2024 er forventede inntekter satt til 13 070 000, mens regnskapet viser at vi har fått inn 10 664 737. Regnskapet viser altså at vi har ca 2,4 millioner mindre i innkrevde felleskostnader enn budsjettert.

Det er to hovedårsaker til dette avviket:

I budsjettoppsettet for 2024 foreslo OBOS å øke fellesutgiftene med 10%, for å dekke inn økte kostnader for driften av sameiet. Dette ble ikke tatt til følge av styret. Likevel ble den foreslåtte økningen lagt inn i budsjettet. I regnskapet ser det derfor ut som vi har fått inn i underkant av 500 000 kroner for lite i fellesutgifter. I realiteten har vi fått inn fellesutgifter slik som forutsatt av styret. Det er budsjettet for 2024 som ikke ble oppdatert av OBOS.

Tilsvarende så var det i budsjettet satt opp innbetaling for lån på ca 7,2 millioner. Fordi mange i løpet av 2024 valgte å nedbetale IN-lån så ble de innkrevde felleskostnadene knyttet til lån redusert med til sammen 1,7 millioner sammenlignet med budsjett.

Disse to forholdene forklarer til sammen ca 2,2 millioner av avviket mellom budsjett og regnskap.

I tillegg er de faktiske leieinntektene for garasjene (244 800) med i grunnlaget for budsjettet for felleskostnader, men ikke i regnskapet (de er istedenfor plassert i garasjeregnskapet, som redegjort for i punkt 1).

I sum tilsvarer dette avviket mellom budsjetterte og faktiske innkrevde felleskostnader i 2024.

Ladeinntekter EL-bil

Inntektene i regnskapet er i realiteten en dekning av utgifter til drift av ladestasjonene, slik at sameiet som helhet ikke betaler for (eller tjener penger på) ladeinfrastruktur og lading. Inntektsposten skal se opp mot utgiftsposten «Ladekostnader EL-bil». Differansen dekker blant annet utskiftning av ladestolper.

Driftskostnader

Under punktet «Drift og vedlikehold» har sameiet brukt 1 124 033 mens budsjettet var på 465 000. Den viktigste forklaringen merforbruket er at budsjettet er lagt opp etter forventede fellestiltak for sameiet, mens regnskapet i tillegg inkluderer tiltak gjort på hver enkelt bygning (feks skifte av ytterdører i en rekke), som dekkes over hver bygnings vedlikeholdsfond.

Utgifter til fellestiltak for sameiet er i 2024 på ca 250 000 (i budsjettet var det satt av 465 000), øvrige kostnader for drift og vedlikehold i 2024 er altså knyttet til den enkelte bygning (og dekket av respektive bygnings vedlikeholdsfond).

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet.
Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 13 366 011,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2025.

Felleskostnader

Utgiftene i 2025 vil være høyere enn det vi får inn via dagens nivå på den delen av fellesutgiftene som går til driften av sameiet. Skulle budsjettet for 2025 gått i balanse, måtte vi øke den delen av fellesutgiftene som går til å drifte sameiet med 20%. Mange har fått en betydelig økning av sine kostnader i 2023/2024 som følge av de store vedlikeholdsprosjektene. Styrets vurdering er at en økning på 20% av fellesutgiftene som går til driften av sameiet blir for stor til å ta over ett år. Styret har derfor besluttet å øke fellesavgiftene med 10% fra og med 1 januar 2025. Vi varsler at det kan bli aktuelt å øke fellesutgiftene med ytterligere 10% også i 2026. Vi legger opp til å dekke resterende underskudd med oppsparte midler. Vi holder samtidig på å gå gjennom de ulike avtaler som sameiet har, for å se om det er mulig å få til billigere avtaler med våre leverandører, alternativt bytte leverandører. Dersom den varslede reduksjonen i mva på renovasjonstjenester går gjennom, vil det også bidra positivt. Vi vil derfor gjøre vårt beste for at underskuddet i 2025 bli så lite som mulig, og at behovet for økning av fellesutgiftene i 2026 blir lavere enn 10%.

I arbeidet med å sette opp et budsjett for 2025 har styret brukt mye tid på å kvalitetssikre tall. Vi mener at budsjettet for 2025 speiler driften i sameiet på en god måte.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 126.000,-.

Styreleder godtgjøres etter egen avtale med kr. 224.105,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 126.000,-, i tillegg til honorar til styreleder på kr. 224 105,-
> ✓ **Vedtatt.**

7. Endring av vedtktens §6

Reseksjoneringen av tilfluktsrommene som beskrevet i §6, er gjennomført og ordlyden bør fjernes.

Den som til enhver tid eier seksjon nr. 107 (Hesteskoen 4), seksjon nr. 133 og 134 (Hesteskoen 6) seksjon nr.142 (Hesteskoen 8), seksjon nr 143 (Hesteskoen 10) og seksjon nr. 160 (Hesteskoen 12), samt seksjon 124 (Sømveien 31) og som har fått tidligere tilfluktsrom tillagt sin seksjon ved sameiemøtets vedtak 29. april 2014:

- er solidarisk ansvarlig for kostnadene ved felles reseksjonering. Skjer seksjoneringen etappevis, betaler seksjonseier egen reseksjonering og fritas for kostnader ved de øvrige seksjoneringene. Seksjonseier som selger sin seksjon før reseksjoneringen er gjennomført, plikter å varsle ny eier skriftlig om denne kostnaden.

- er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til eventuell omgjøring av arealet til boligareal, herunder alle kostnader knyttet til ev. drenering, samt ventilasjons- og fuktproblematikk m.v.."

> **Forslag til vedtak:**
> Teksten (i kursiv) vedrørende reseksjonering i §6 i Vedtektene fjernes.
> ✓ **Vedtatt. 39 stemte for. 1 blank.**

8. Felles uteområde.

Fremmet av: Ingrid Nyborg

Sameiet har tidligere framstått som velfrisert med fine grøntarealer som jevnlig ble klippet. Beplantningsgruppa har hatt diverse forslag som f.eks. å etablere blomstereng, ta ned friske trær og plante nye. Etter dette har kommet i gang har blant annet plenen nedenfor N25 fremstått ufrisert og et yndet sted for hunder å gjøre fra seg. Dette har særlig ergret oss som bor i umiddelbar nærhet.

Videre har trær blitt plantet der det skal lagres snø om vinteren.

Forslag:

Beplantningsgruppa opphører, og beboere tar selv ansvar for sine nærområder.

Gresset klippes oftere og over hele området.

Trær som skaper trivsel bevares (som lønnetreet mellom N25 og N23)

Styrets innstilling
Styret mener beplantningsgruppen gjør en god jobb med å ha det overordnet ansvaret for grønntstellet i sameiet og ber om at forslaget ikke vedtas.

> **Forslag til vedtak:**
> ✗ **Ikke vedtatt. 4 stemte for, 4 blanke. 32 stemte imot.**

9. Utvidet mandat garasjegruppe

Garasjegruppas mandat er å se på mulige fremtidige garasjeløsninger (mandatet ligger vedlagt). Vi har fått innspill fra beboere (både i undersøkelse til alle beboere og på informasjonsmøtet i februar) om at garasjegruppa i tillegg bør se på lagringsmuligheter.

Gruppa har drøftet saken, og ser behovet. Vi mener fortsatt at vår primære oppgave er å løse parkeringsbehovet, men foreslår å utvide mandatet med følgende:

"I vurderingen av en ny garasjeløsning gis garasjegruppen mandat til å vurdere mulige lagringsløsninger på garasjetomten som en del av en løsning. Hovedoppgave er fortsatt å sikre fremtidig parkering, og eventuelle lagringsløsninger skal ikke gå på bekostning av å løse parkeringsbehovet."

> **Forslag til vedtak:**
> Garasjegruppens mandat utvides med følgende: "I vurderingen av en ny garasjeløsning gis garasjegruppen mandat til å vurdere mulige lagringsløsninger på garasjetomten som en del av en løsning. Hovedoppgave er fortsatt å sikre fremtidig parkering, og eventuelle lagringsløsninger skal ikke gå på bekostning av å løse parkeringsbehovet.»
> ✓ **Vedtatt. 33 stemte for, fem imot. 2 stemte blankt.**

10. Midlertidig forbud mot boder eller andre større fysiske oppføringer på fellesarealer

Styret får med jevne mellomrom søknader om å sette opp utvendige boder, sykkelskur og lignende på fellearealer som disponeres av enkeltseksjoner. Praksis for hvorvidt søknader har blitt innvilget, og på hvilke grunner, varierer. Styret mener at det må etableres noen tydelige prinsipper for godkjenning av eventuelle boder på fellesskapets areal, for å skape forutsigbarhet og likebehandling. Det er viktig at vurdering av hver enkelt henvendelse ikke blir tilfeldig og at vurderingspraksis ikke varierer for mye fra styre til styre.

I utgangspunktet har styret ikke noe ønske om å begrense beboernes mulighet til å bruke fellesareal man har disposisjonsrett over, men vi mener at det er et poeng med likebehandling av beboere når det gjelder bruk av fellesarealer.

Et vesentlig poeng er at det begrenset hvor mye av sameiets areal som kan være bebygd. Akkurat hvor denne grensen går kan ikke kommunen svare på, inntil sameiet eventuelt sender en samlet søknad som gjelder hele sameiets areal.

En «joker» i sammenhengen er hvorvidt det vil være mulig/fornuftig å etablere lagringsplass i forbindelse med et nytt garasjeanlegg. Dersom det blir mulig å kombinere garasjeanlegg med lagring kan det løse noe/mye av behovet for lagring.

Etter å ha drøftet saken på flere styremøter fattet styret følgende vedtak (styremøte 13. februar 2025):

1. Det godkjennes ingen nye utvendige boder inntil det er avklart hvorvidt det vil bli rom for oppbevaring i en ny garasjeløsning.
2. Utvendige boder som er godkjent av tidligere styrer får stå, dog under den forutsetning at de samsvarer med det som respektive styre har godkjent. Boder som ikke samsvarer med godkjenning fra styret må tilpasses til den godkjenning som er gitt av styret, for brukerens regning og risiko.

Styret mener at det skal være realistisk å få på plass et gjennomarbeidet forslag til helhetlig bodløsning til behandling av årsmøtet i 2026. Styret anbefaler at årsmøtet fatter et tydelig vedtak om at ingen nye boder (eller tilsvarende konstruksjoner) blir tillatt oppført før en ny samlet bodløsning er på plass.

> **Forslag til vedtak:**
> Det godkjennes ingen nye utvendige boder eller tilsvarende fysiske konstruksjoner på fellesareal inntil en helhetlig bodløsning blir vedtatt på et sameiermøte.
>
> ✓ **Vedtatt. Samtlige stemte for forslaget.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Raymond Strand Abrahamsen

Følgende stilte til valg:
Raymond Strand Abrahamsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Morten Forsberg
Karen Elisabet Hallandvik

Følgende stilte til valg:
Morten Forsberg
Karen Elisabet Hallandvik

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Øyvind Sandvik

Vidar Aarum-Ulvås

Følgende stilte til valg:
Øyvind Sandvik
Vidar Aarum-Ulvås

Preben Rasmussen /s/
Bengt Karlsen /s/

Engebråten Boligsameie

Vedtekter

Sist endret på ordinært sameiermøte 10. april 2019
Sist endret på ordinært sameiermøte 29. april 2014
Sist endret på ordinært sameiermøte 29. mars 2012
(med endringer av 8. mai 2008, og 12. april 2011)

§ 1 NAVN

Sameiets navn er Engebråten boligsameie. Sameiet består av 19 bygninger med totalt 196 seksjoner av gnr. 73, bnr. 739 i Oslo i henhold til oppdelingsbegjæring.

Kun fysiske personer kan være medlemmer av sameiet.

§ 2 SAMEIERMØTET

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst en tiendedel av sameierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker som ønskes behandlet.

Innkalling til sameiermøte skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel om nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst 3 dager.

Sammen med innkalling, som skal inneholde tid og sted for møtet, sendes saksliste.

Saker som sameier ønsker behandlet på sameiermøtet, skal sendes skriftlig til styret senest 21 dager før møtet.

Ordinært sameiermøte skal behandle:

1. Konstituering
2. Årsmelding
3. Regnskap og budsjett, herunder avsetning til vedlikeholdsfond
4. Valg av styremedlemmer og vararepresentanter
5. Valg av valgkomite som består av 2 medlemmer
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Foruten eieren har ett husstandsmedlem møte- og talerett i sameiermøtet. Sameierne har rett til å møte ved fullmakt. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde på førstkommende sameiermøte med mindre det fremgår at noe annet er ment.

Fullmakten kan når som helst trekkes tilbake.

Sameiermøtet vedtar vedtekter og husordensregler.
Revisor/firma velges av sameiermøtet. Disse tjenestegjør inntil annen velges.

Sameiermøtet ledes av styrets leder, dog kan møtet ledes av en av sameierne eller en annen oppnevnt. Sameiermøtet må velge annen møteleder dersom styreleder ikke skal være møteleder. Møteleder behøver ikke å være medlem av sameiet.

Det skal under møtelederes ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på sameiermøtet. Møteleder skal sørge for at alle forslag som settes under avstemning, blir utformet skriftlig og lest opp av møteleder.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer. Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning. Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer ved vedtak om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må ansees som vesentlige,
2. endring av vedtektene,
3. salg eller bortfeste av mindre deler av eiendommen når vedtaket i nevneverdig grad endrer utnyttingen av den enkelte bruksenhet eller fører til nevneverdig ulempe for den enkelte sameier,
4. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
5. omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
6. salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
7. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
8. samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
9. samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 12 annet ledd annet punktum,
10. tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 3 STYRET

Sameiet ledes av et styre som står for forvaltning av sameiernes felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på sameiermøtet.

Styret velges av sameiermøtet og består av fem medlemmer med tre varamedlemmer som alle velges for to år ad gangen. Styreleder velges særskilt for ett år ad gangen blant styremedlemmene. Styret velger innen sin midte nestleder. Vararepresentant som trer inn for et styremedlem blir sittende ut hele valgperioden for vedkommende styremedlem.

Styret velges av og blant sameierne. Styremedlemmer og vararepresentanter kan gjenvelges. Styremedlemmer eller vararepresentanter som avhender sin seksjon må samtidig tre ut av styret.

Hvert rekkehus, hver blokk samt bungalowene i fellesskap utgjør nominasjonskretser som foreslår kandidater til valg av styremedlemmer. Hver nominasjonskrets fremmer innen 31. desember én kandidat til å supplere styret. Valg/innstilling av kandidater skjer i rekke-/husmøte der alle er innkalt og minst halvparten representert. Valg-komitéen fremmer forslag til styremedlemmer blant de nominerte.

Styret er beslutningsdyktig når minst 3 medlemmer er til stede. Ved stemmelikhet er lederens stemme avgjørende. Vedtak treffes med alminnelig flertall.

Styret kan etablere arbeidsutvalg med sameiere som medlemmer. For spesielle behov kan ett utenforstående medlem med særskilt kompetanse innenfor det aktuelle utvalgs arbeidsoppgaver utpekes. I så fall må utvalget ha tre medlemmer. Utvalget arbeider under styrets kontroll og ansvar, og har kun rådgivende funksjon. Utvalget kan ikke binde sameiet juridisk.

Styret inngår avtale om forretningsførsel og vaktmesterarbeid. Det siste kan etter sameiermøtets avgjørelse utføres av fast ansatt vaktmester eller på annen måte. Styret fører tilsyn med at forretningsfører og vaktmester/vaktmesterfirma etc. oppfyller sine forpliktelser.

I fellesanliggender representere styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og et styremedlem i fellesskap.

§ 4 DISPOSISJONS- OG RÅDERETT

Ingen kan erverve mer enn to seksjoner i sameiet. Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse.

Seksjoner kan bare brukes til beboelse, og ikke til ervervsformål.

Ved salg og bortleie plikter sameier å melde dette skriftlig til styret. Sameier plikter ved utleie å gjøre leietaker oppmerksom på vedtekter, husordensregler og øvrige bestemmelser som gjelder for sameiet.

Sameierne plikter å følge husordensreglene og vedtektene. De er inneforstått med at brudd på disse anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter foregående ledd. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jfr. eierseksjonslovens § 23 fjerde ledd.

Sameiet forbeholdes panterett, som tinglyses i hver seksjon med kr. 20.000, til dekning av fellesutgifter. Denne panterett skal ha prioritet etter 90% av verditakst og være uten opptrinnsrett.

§ 5 DISPOSISJON AV FELLESANLEGG

Sameiet ved styret disponerer fellesrom i blokkkjellerne. Seksjoner som har bakke-kontakt disponerer og har ansvar for vedlikehold av tilliggende uteareal som ble fordelt av Engebråten Borettslag og som i prinsipp går ut på:

Rekkehusene: Arealet går maksimalt 10 m ut fra vegg og begrenses for øvrig av seksjonens bredde. Gavlseksjonen tildeles i tillegg maksimalt 6 m ut fra gavl.

Bungalowene: Arealet går maksimalt 6 m ut fra vegg hele veien rundt og begrenses for øvrig av seksjonene.

Blokkene: Arealet går maksimalt 4 m ut fra bygningens langside.

Generelt gjelder at de oppsatte avstander tilpasses på stedet under hensyntagen til nabo, gang/kjørevei og til tørkestativer.

§ 6 VEDLIKEHOLD

Med vedlikehold forstås alle nødvendige tiltak for å opprettholde funksjonelle bygninger ut fra tidens krav.

Det påhviler den enkelte sameier det fulle ansvar for det innvendige og utvendige vedlikehold av sin seksjon med tilhørende vinduer og dører, samt andre rom og alt det øvrige som hører inn under seksjonen.

Den som til enhver tid eier seksjon nr. 107 (Hesteskoen 4), seksjon nr. 133 og 134 (Hesteskoen 6) seksjon nr.142 (Hesteskoen 8), seksjon nr 143 (Hesteskoen 10) og seksjon nr. 160 (Hesteskoen 12), samt seksjon 124 (Sømveien 31) og som har fått tidligere tilfluktsrom tillagt sin seksjon ved sameiemøtets vedtak 29. april 2014:

- er solidarisk ansvarlig for kostnadene ved felles reseksjonering. Skjer seksjoneringen etappevis, betaler seksjonseier egen reseksjonering og fritas for kostnader ved de øvrige seksjoneringene. Seksjonseier som selger sin seksjon før reseksjoneringen er gjennomført, plikter å varsle ny eier skriftlig om denne kostnaden.
- er selv ansvarlig for alle kostnader knyttet til eventuell omgjøring av arealet til boligareal, herunder alle kostnader knyttet til ev. drenering, samt ventilasjons- og fuktproblematikk m.v..”

Ansvaret for alt annet vedlikehold, så som felles trappeoppganger og inngangsdører i blokkene, tak og takrenner samt innvendige felles rør og ledninger, påhviler den enkelte bygning i fellesskap.

Ansvaret for vedlikehold av sameiets fellesanlegg (se § 5) påhviler sameiet. Vedlikeholdsansvaret begrenses til utvendige dreneringsgrøfter for den enkelte bygning, til forgreninger frem til den enkelte bygning hva angår vann- og avløpsledninger samt elektriske opplegg inkl. TV-anlegg.

Ved manglende vedlikehold i bygninger kan styret etter 3 –tre– måneders varsel la dette utføres for sameier(e)s regning.

Innen den enkelte bygning avgjøres tiltak av felles interesse ved simpelt flertall. Hver bygning skal ha et utvalg blant beboerne på 1 à 2 tillitsvalgte som skal koordinere det felles vedlikehold, og som skal stå for kontakten med styret. Tillitsvalgte kan ikke bli pålagt arbeidsoppgaver av styret. Bungalowene H 14, H 16 og N 19 betraktes som egne bygningsenheter, det samme gjelder H 1, H 3 og N 21.

Alle arbeider skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse av styret. Styret har et overordnet ansvar for gjennomføringen og kan forskuttere utgiftene dersom det er økonomisk forsvarlig i forhold til budsjettet. Ved tilbakebetaling gis sameierne valget mellom å betale kontant eller i avdrag via fellesutgiftene.

Det skal finnes et sentralt vedlikeholdsfond som skal stå i beredskap for dekning av sameiets felles vedlikeholdsansvar. Fondets størrelse fastsettes av sameiermøtet.

§ 7 SKADER/FORSIKRING/EGENANDEL

Sameiet tegner huseierforsikring på vegne av alle sameierne. Ved innvendig skade som dekkes av forsikringen, og som inntreffer på rør og ledninger etter avgreninger til den enkelte seksjon, betaler sameier(ne) egenandelen. Ved skade som skyldes ytre forhold dekkes egenandelen av sameiet.

Den enkelte sameier dekker "hjemforsikring" i forbindelse med sitt innbo og bygningsmessige innredning.

§ 8 DRIFT AV FELLESANLEGG

Faste utgifter og utgifter som erfaringsmessig vil påløpe eiendommens drift og vedlikehold utlignes på seksjonene i en fast månedlig sum. Den månedlige sum fastsettes på grunnlag av årsbudsjettet.

Fordelingen på seksjonene skjer i henhold til sameierbrøken som er fastsatt på grunnlag av husleien i det oppløste Engebråten Borettslag.

§ 9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Standardhevning, som utskiftning av vinduer og dører, oppsetting av markiser og endring av fasadekledning, skal skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjennelse av styret. Arbeidene bekostes av sameierne i den enkelte bygning.

§ 10 GARASJENE

Garasjene disponeres av den enkelte sameier. Bruksretten kan overføres til andre sameiere. Det kan ikke være bruksrett til mer enn én garasje pr. seksjon.

Regnskapet for sameiet føres slik at inntekter og utgifter ved garasjene kommer klart frem. Ekstraordinære utgifter og underskudd utlignes direkte på garasjebrukerne. Utgifter til vaktmestertjenester belastes etter reelle ytelser.

§ 11 FELLESVASKERI

Hesteskoen 2 gis anledning til å disponere de gamle vaskerilokalene i Hesteskoen 2, disposisjonsretten er midlertidig og kan tilbakekalles ved vedtektsendring.

§ 12 BUNGALOWENE

Bungalowene gis anledning til å sette opp boder i kjelleren i Hesteskoen 9 (tidligere vaskeri) for egen regning. Eneretten er midlertidig og kan tilbakekalles ved vedtektsendring. Plan for bodene godkjennes av styret.

§ 13 INNFRIELSE AV ANDEL FELLESGJELD TIL BESTEMTE LÅN

Eierseksjonssameiet har vedtatt en ordning for innfrielse av andel fellesgjeld knyttet til bestemte lån. Denne ordningen er betinget av at det er signert en administrasjonsavtale mellom Eierseksjonssameiet og forretningsfører og hver enkelt seksjonseier som ønsker å benytte ordningen må inngå en egen avtale med Eierseksjonssameiet v/forretningsfører. Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av Eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. Forretningsfører påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for Eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

§ 14 LOV OM EIERSEKSJONER

For øvrig gjelder den til enhver tid gjeldende versjon av Lov om eierseksjoner.

§ 15 BRUK AV LADESTASJONER

Ladestasjonene på felles parkeringsplasser er til disposisjon for seksjonseiere mot betaling og forutsatt gyldig medlemskap. Bruk av ladestasjonene er regulert i «Bestemmelser for bruk av ladestasjoner». Det utpekes årlig en ladeansvarlig som følger opp disse bestemmelsene.

Husordensregler

Vedtatt på sameiermøtet 16.11.1983

Endret på ordinært sameiermøte 29.03.2017

Indre orden

§ 1 Sameier plikter å ta vare på sin leilighet, samt andre rom som hører inn under seksjonen, slik at verdien ikke forringes – jfr. Vedtektenes § 6

§ 2 Det henstilles til sameierne å vise omtanke for sine naboer. Spesielt gjelder dette støyende virksomhet. Følgende regler tilstrebes:

· Musikkøvelser, må ikke drives i tiden etter kl. 22.00

· Radio, TV, musikkanlegg brukes med varsomhet i de samme tidsrom. Spesielt vises omtanke i den varme årstid når vinduene står åpne.

· Selskapelighet som kan medføre støy, henlegges fortrinnsvis til fredag og lørdag, og det er god folkeskikk å orientere sine mest utsatte naboer på forhånd.

· Støyende arbeid, oppussing etc. søkes unngått i tiden etter kl. 22.00 samt på søn- og helligdager.

Ytre orden

§ 3 Hensetting av husgeråd (møbler, komfyr etc.) i fellesrom er ikke tillatt.

§ 4 Ganger og trapper holdes fri for sykler, barnevogner etc. Syklene settes i sykkelstativ eller på anvist sted i kjeller. Sykler som er innsatt for vinteren merkes med navn, adresse, dato og telefonnummer.

§ 5 Biler parkeres fortrinnsvis i garasje, på sameiets parkeringsplasser eller langs Neptunveien. Parkeringsplassene søkes utnyttet så godt som mulig. Avskiltede biler eller tilhengere av enhver art, tillates ikke plassert på sameiets område.

§ 6 Kjøring / parkering med bil og motorsykkel er ikke tillatt på sameiets gang- og kjøreveier. Unntatt er atkomstveiene til Hesteskoen 10/12 og til Neptunveien 23/25 hvor nødvendig kjøring – ikke parkering – kan tillates i tidsrommet kl. 07.00 – 22.00. Mopeder skal leies på gangveiene. Unødvendig tomgangskjøring av motor eller tuting må unngås.

§ 7 Ganger og trapper i blokkene vaskes (støvsuges) 1 gang pr. uke. Sameierne vasker gangen i den etasjen de bor, samt trappen nedenfor. Hovedregelen er at man vasker hver sin uke, men man kan gjerne avtale andre ordninger.

§ 8 Alt søppel pakkes forsvarlig før det kastes i søppelkasse. Pappesker, melkekartonger og lignende presses sammen. Avfall skal kildesorteres etter retningslinjene fra Renovasjonsetaten i Oslo. Ved oppussing skal emballasjer og materialer kjøres til avfallsmottak.

§ 9 Med unntak av sengetøy er det ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduet. Risting av sengetøy er bare tillatt når tilstøtende vinduer / dører er lukket og det for øvrig ikke befinner seg personer rett nedenfor. De oppsatte tørkestativer må benyttes. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden, må ikke plasseres i åpne vinduer. Heller ikke må det trekkes spesielle snorer for klesvask og lufting.

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

§ 11 Det skal ikke lagres gass eller annet brannfarlig materiell i kjelleren. Sikringsskapene skal være lukket/låst som egen branncelle. Det må ikke lagres slik at rømningsveier stenges.

§ 12 Sameierne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Det er alles ansvar å unngå forsøpling av fellesarealene. Fuglemating må ikke utføres hvis det er til sjenanse.

§ 13 Etter kl. 22.00 skal ytterdørene i blokkene være låst. Innerste kjeller skal alltid være låst. Det henstilles til sameierne å være behjelpelig med dette.

§ 14 Dyrehold er tillatt, men det krever særlig omtanke av eierne. Etterlatenskaper må fjernes fra området. Ved utendørs lufting av hund må særlig omtanke utvises.

Husordensregler

Vedtatt på sameiermøtet 16.11.1983 og følgende punkter 3, 6, og 8 justert på styremøte 29.05.89.
Punkt 9 justert på sameiermøte 23.04.97

Indre orden

§ 1 Sameier plikter å ta vare på sin leilighet, samt andre rom som hører inn under seksjonen, slik at verdien ikke forringes – jfr. Vedtektenes § 6

§ 2 Det henstilles til sameierne å vise omtanke for sine naboer. Spesielt gjelder dette støyende virksomhet. Følgende regler tilstrebes:

- Musikkøvelser, må ikke drives i tiden kl. 16.00 – 18.00 og etter kl. 22.00
- Radio, TV, musikkanlegg brukes med varsomhet i de samme tidsrom. Spesielt vises omtanke i den varme årstid når vinduene står åpne.
- Selskapelighet som kan medføre støy, henlegges fortrinnsvis til lørdag, og det er god folkeskikk å orientere sine mest utsatte naboer på forhånd.
- Støyende arbeid, bruk av vaskemaskiner, oppussing etc. søkes unngått i tiden kl. 16.00 – 18.00, etter kl. 22.00 samt på søn- og helligdager.

Ytre orden

§ 3 Hensetting av husgeråd (møbler, komfyr etc.) i fellesrom er ikke tillatt.

§ 4 Ganger og trapper holdes fri for sykler, barnevogner etc. Syklene settes i sykkelstativ eller på anvist sted i kjeller. Sykler som er innsatt for vinteren merkes med navn og adresse.

§ 5 Biler parkeres fortrinnsvis i garasje, på sameiets parkeringsplasser eller langs Neptunveien. Parkeringsplassene søkes utnyttet så godt som mulig. Avskiltede biler eller tilhengere av enhver art, tillates ikke plassert på sameiets område.

§ 6 Kjøring / parkering med bil, motorsykkel og rullebrett (skatebord) er ikke tillatt på sameiets gang- og kjøreveier. Unntatt er atkomstveiene til Hesteskoen 10/12 og til Neptunveien 23/25 hvor nødvendig kjøring – ikke parkering – kan tillates i tidsrommet kl. 07.00 – 22.00. Mopeder skal leies på gangveiene. Unødvendig rusing av motor eller tuting må unngås.

§ 7 Ganger og trapper i blokkene vaskes (støvsuges) 2 ganger pr. uke (onsdag og lørdag). Sameierne vasker gangen i den etasjen de bor, samt trappen nedenfor. Hovedregelen er at man vasker hver sin uke, men man kan gjerne avtale andre ordninger.

§ 8 Alt søppel pakkes forsvarlig før det kastes i søppelkasse. Pappesker, melkekartonger og lignende presses sammen.

§ 9 Med unntak av sengetøy er det ikke tillatt å riste eller banke tøy fra vinduet. Risting av sengetøy er bare tillatt nr tilstøtende vinduer / dører er lukket og det for øvrig ikke befinner seg personer rett nedenfor. De oppsatte tørkestativer må benyttes. Klesvask og andre gjenstander som skjemmer fasaden, må ikke plasseres i åpne vinduer. Heller ikke må det trekkes spesielle snorer for klesvask og lufting. Tøy skal ikke henge ute på søn- og helligdager.

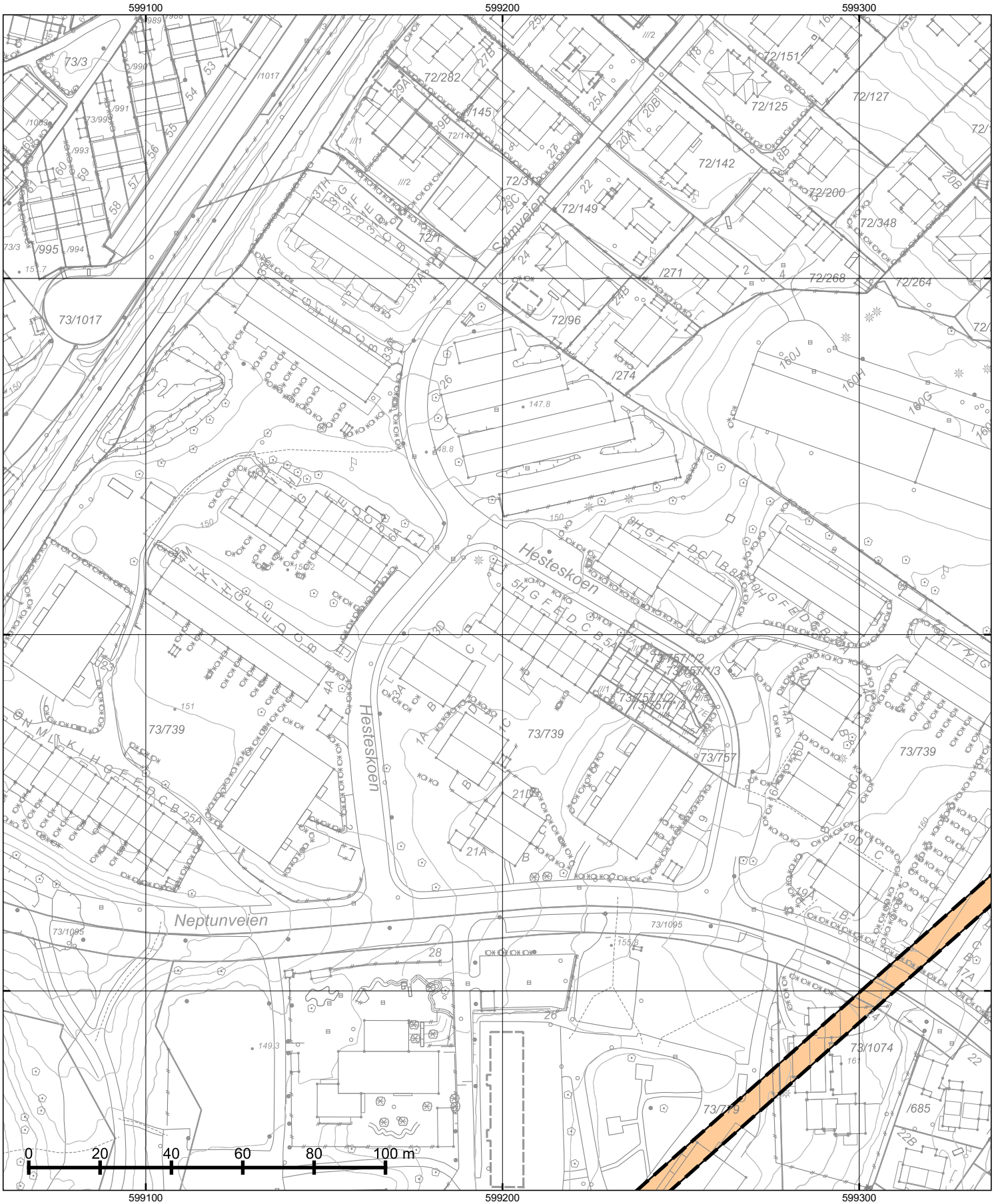
§ 10 I kjelleroppgang er bruk av bart lys forbudt. Enhver pliktør å bruke kjellerbod på en slik måte at skade ikke påføres bygningen eller naboens eiendeler. Lufting både sommer og vinter må skje på betryggende måte.

§ 11 Sameierne plikter å verne om plener, beplantning og andre anlegg. Papir og lignende må ikke kastes utover. Fuglemating må ikke utføres hvis det er til sjenanse.

§ 12 Etter kl. 22.00 skal ytterdøren i blokkene være låst. Innerste kjeller skal alltid være låst. Det henstilles til sameierne å være behjelpelig med dette.

§ 13 Dyrehold er tillatt, men det krever særlig omtanke av eierne. Lufting bør fortrinnsvis skje på Engebråtenjordet. Etterlatenskaper må fjernes fra området. Ved utendørs lufting av hund må særlig omtanke utvises.

Vis hensyn



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

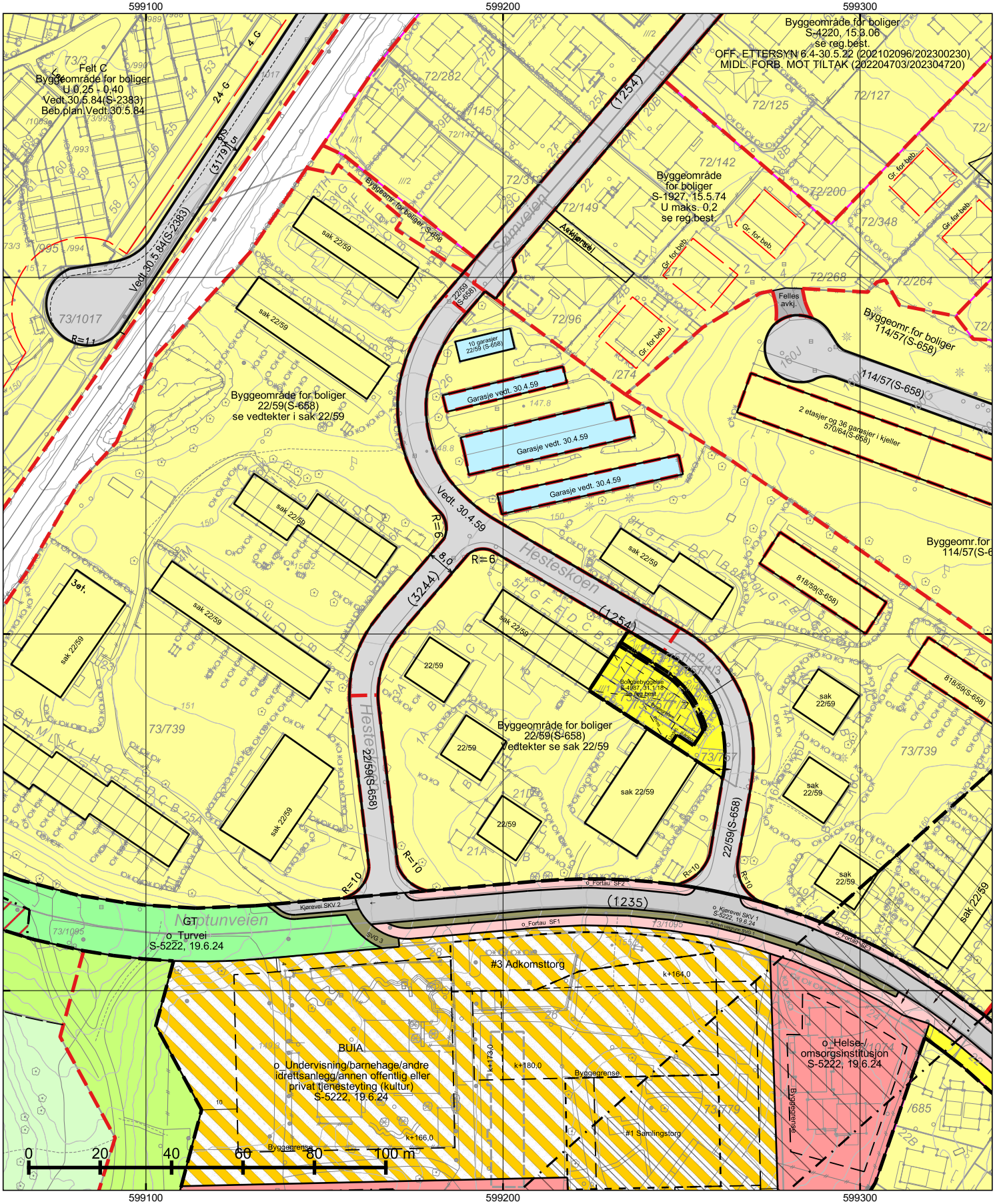
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150341/ 86523034
Adresse: Hesteskoen 6
Gnr/Bnr: 73/739
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

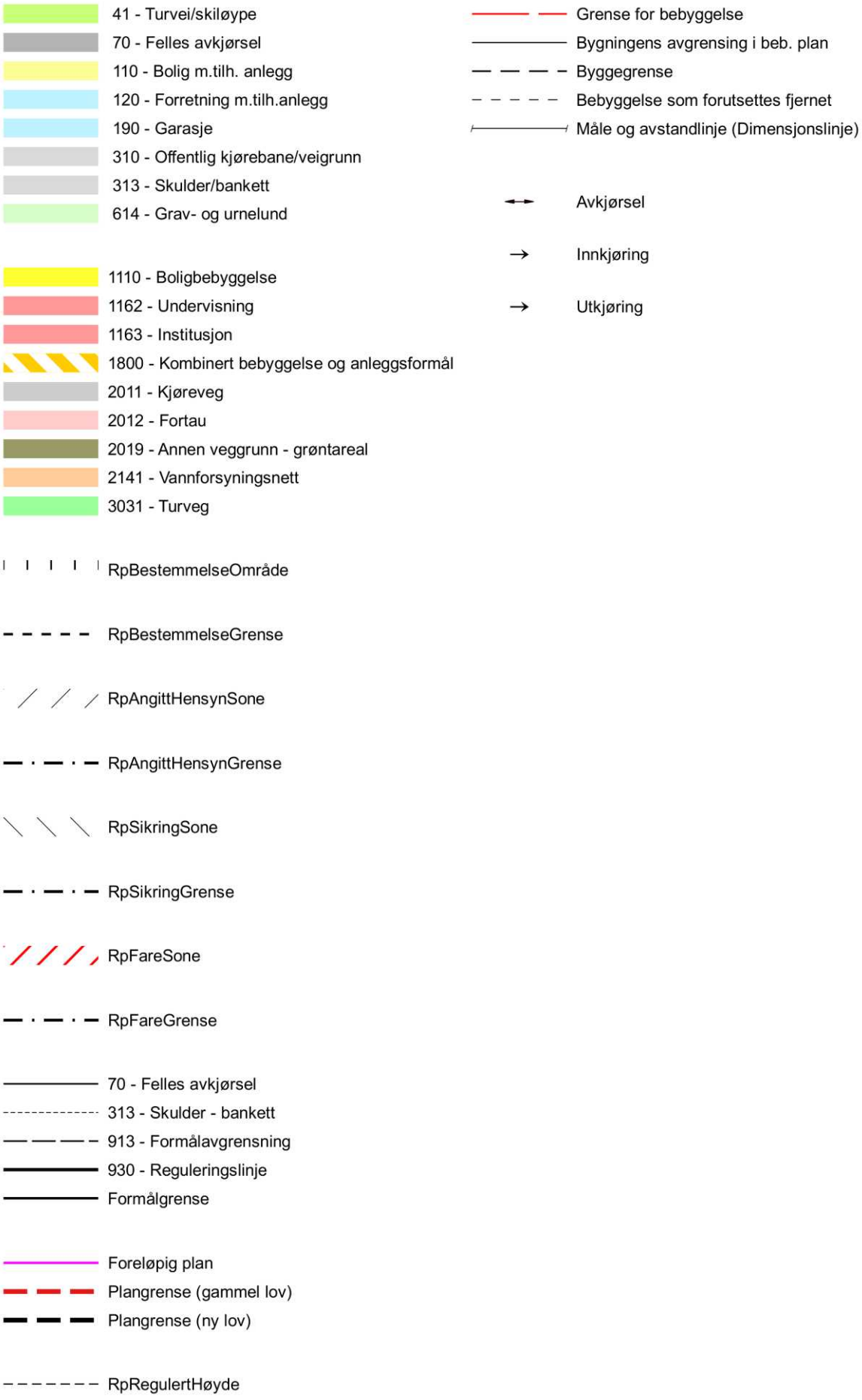
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

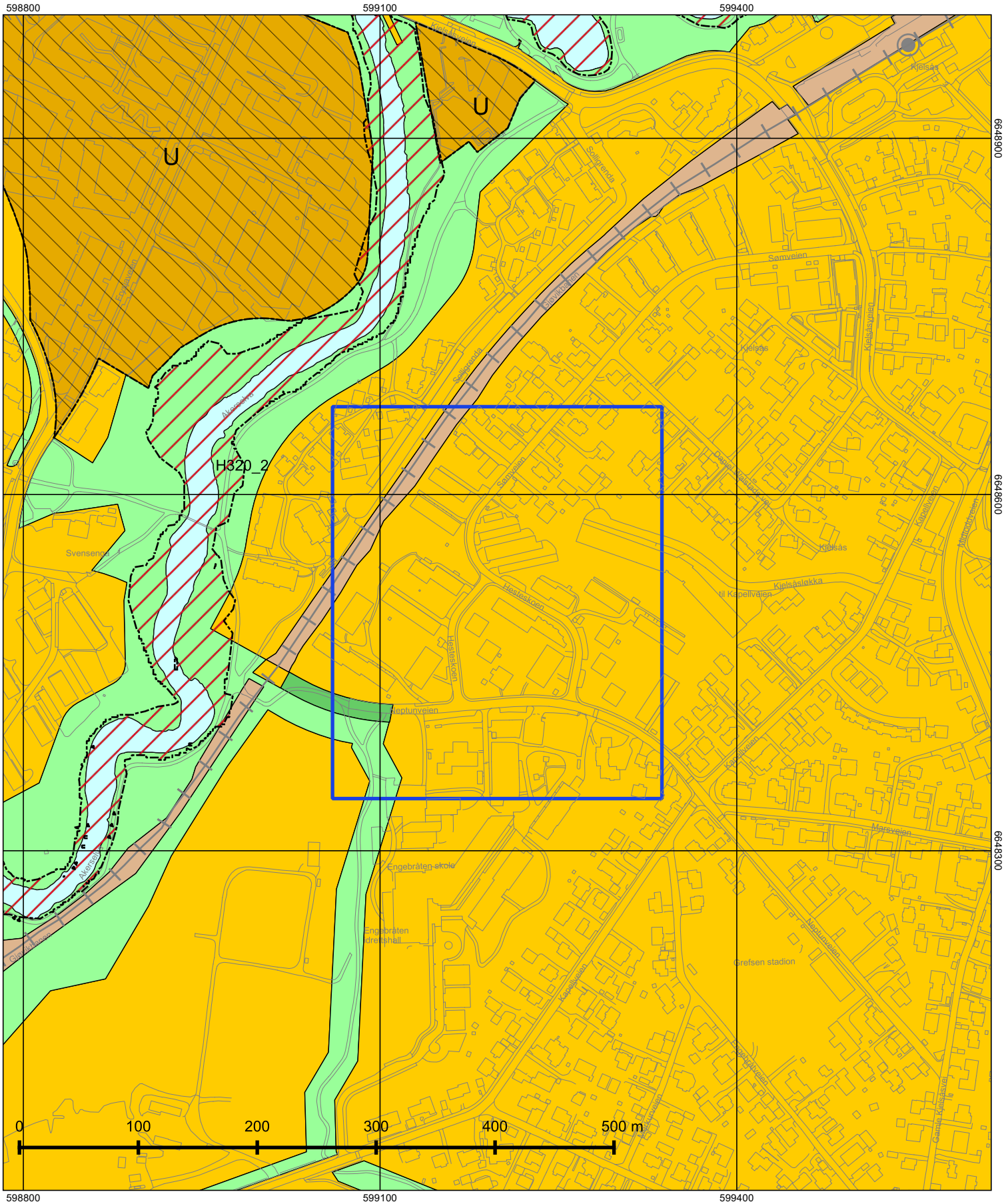
PlottID/Best.nr: 150341/ 86523034
Deres ref.:
Adresse: Hesteskoen 6
Kommentar:
Gnr/Bnr: 73/739

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 01.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150341/86523034
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

2259

Regulerings- og bebyggelsesplan gnr.73 bnr.739, Engebråten.

2259 er en bebyggelsesplan.

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

Du finner plansaken her: 195903049

Vedtaksdato: 13.01.1959

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-658

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

Vedtekter for Engebråten, gnr. 73, bnr. 739.

§ 1. Bebyggelsen omfatter 4-mannsboliger i 1 et., rekkehus i 2 etasjer og blokker i 3 etasjer.

§ 2. Alle bygninger, butikk og garasjer plasseres i forhold til regulerte veier og grenser slik planen viser.

§ 3. Ens takform og takvinkel må gjennomføres innenfor de enkelte boliggrupper.

§ 4. Husfargen må godkjennes av bygningskontrollen.

§ 5. Planer for terreng- og fyllingsarbeider og for beplantning skal godkjennes av bygningskontrollen.

§ 6. Rundt garasjeanlegget skal plantes tett på alle kanter.

Oslo

S-5222

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser for Neptunveien 28/Engebråten skole

Vedtaksdato: 19.06.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 201812854

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

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

OSLO KOMMUNE

Reguleringsbestemmelser for Neptunveien 28 (Engebråten skole)

Detaljregulering for gnr/bnr 73/779, 73/1074, 73/1095, 73/685, 73,250, 73/739, 73/1095, 73/195, 73/239, 73/187, 73/169 og 73/195
Kartnummer USIN-201812854-2, 22.09.2022, revidert 08.11.2023

Planens hensikt

Formålet med planen er å legge til rette for utvidelse av eksisterende ungdomsskole og etablering av ny barneskole og flerbrukshall. Eksisterende barnehage skal kunne videreføres eller rives for å gi plass til ny flerbrukshall og barnehage i nytt bygg. Boligene innenfor planområdet skal opprettholdes. Det skal legges bedre til rette for gående og syklende i Neptunveien, og for ny snuplass for varelevering, renovasjon og kjøreatkomst fra Neptunveien og fra Kapellveien.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Avkjørsler

Planområdet skal ha avkjørsler som vist med piler på plankartet.

1.2 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og etter det til enhver tid anbefalte klimapåslag. Dagens klimapåslag for korte intense regn er definert i «Klimaprofilen for Oslo og Akershus» og skal være minimum 40 %.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av grønne tak, regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, blågrønne tak, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende. Ved intenst regn og større nedbørmengder kan fordrøyd overvann tillates som utslipp til Akerselva på en slik måte at flomtoppen i elva dempes. Utslipps- /overløpsledning til Akerselva må sikres en god hydraulisk utforming, slik at det unngås erosjon i elvas randsone og ikke reduserer vannkvaliteten. Utformingen av utslippspunktet skal godkjennes av Bymiljøetaten.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

2 Fellesbestemmelser for undervisning og kombinerte formål – undervisning /barnehage/andreidrettsanlegg (flerbrukshall)

2.1 Eierform

All bebyggelse og uteområder skal være offentlige.

2.2 Utnyttelse

Maks. tillat BRA skal totalt være 25 430 m^2.

BRA skal beregnes uten tillegg for tenkte plan. Tekniske rom helt eller delvis under bakken skal ikke medregnes i bruksarealet.

Parkering på terreng medregnes i BRA med 18 m^2 pr. plass.

2.3 Plassering og høyder

Bebyggelse skal plasseres innenfor byggegrenser og maksimale høyder som vist på plankartet.

Hvor annet ikke er presisert i bestemmelsene tillates det innenfor de 3,5 øverste meterne av maksimale høyder takoppbygg for trapp og heis, og tekniske anlegg. Dette skal utgjøre maksimalt 15% av den underliggende takflaten.

Solenergianlegg kan tillates utover dette, og skal ha en maksimal høyde på 1,5 meter over takflaten, og trekkes minimum 1 meter inn fra fasadelivet. Ved pulttak skal solceller ha en maksimal høyde på 0,5 meter over takflaten. Solenergianlegg skal ikke utgjøre mer enn 70% av takflaten.

Tak over inngangsparti og oppholdssoner, sykkelparkering og avfallsløsninger med høyde inntil 4,0 meter, forstøtningsmurer med høyde inntil 0,5 meter, utvendige trapper, ramper, og tiltak for overvannshåndtering, inkludert fordrøyningsmagasin plassert under bakken, kan plasseres uavhengig av byggegrenser.

2.4 Utforming av bebyggelsen

Nye bygg skal legges inn i skrånende terreng for å bevare eksisterende landskapsgrep.

Fasade
Farger, materialbruk og detaljering skal være avstemt med eksisterende skolebygg. Hovedmaterialet skal være tegl, puss eller annet robust materiale, og skal ha høy arkitektonisk kvalitet og holdbarhet. Kvalitet skal opprettholdes gjennom værpåkjenning og aldring.

Ved oppføring av mer enn én skole, for eksempel en barneskole og en ungdomsskole, skal skoleanleggene tydelig fremstå som ulike skoler.

Det tillates ikke fasadeplater på mer enn 20% av fasadenes samlede areal.

Solceller, ventilasjonsrister og andre tekniske anlegg på fasade skal innpasses i det arkitektoniske uttrykket og integreres i fasaden. Solceller skal ikke utgjøre mer enn 10% av fasadens samlede areal, eller hver fasade for seg. Solcellepaneler skal ha farger tilpasset fasadekledningen.

Nye bygg skal ha minst 25% transparente fasader på plan 1 mot skolegården.

Hovedinnganger til skolebyggene og flerbrukshallen skal være mer fremtredende enn andre innganger og skape oppmerksomhet gjennom særegen arkitektonisk utforming. Andre innganger skal ha takoverbygg og/eller inntrukne fasader.

Tak
Flate tak som ikke brukes som uteareal, skal ha vegetasjon og fordrøyningsløsninger. Det tillates solceller på tak. Ved solceller på flate tak skal disse være utformet slik at vekstvilkår

for vegetasjon ivaretas. Ved etablering av solceller på pulttak skal solcellepanelene ha farge tilpasset resterende tak.

2.5 Uteareal

Utearealene til skolen og barnehagen skal opparbeides med høy arkitektonisk kvalitet og variasjon i dekker/belegg og vegetasjon.

Minst 34 % av utearealet skal ha vegetasjonsdekke og 7 % av samlet uteareal skal være naturstein, tredekke, grus og/eller korkdekke. Gummigranulat tillates ikke.

Ved etablering av vegetasjon og trær skal hensynet til pollinerende insekter og biologisk mangfold ivaretas ved valg av arter. Det skal i størst mulig grad brukes stedegne arter. Det skal ikke brukes vegetasjon som inneholder allergener.

Møblering og lekeutstyr skal være av god kvalitet og tilpasset de aktuelle alderstrinnene. Utearealene skal ha god belysning.

Det skal ikke tilrettelegges for gjennomkjøring gjennom skolegården mellom Neptunveien og Kapellveien.

Uteareal skole
Uteoppholdsarealet for hele skoleanlegget skal være minimum 18 m^2 per skoleelev. Ved etablering av flere skoler, skal hvert skoleanlegg ha minimum 18 m^2 sammenhengende uteoppholdsareal per elev i direkte tilknytning til skolebyggene. Uteareal på tak kan medregnes i uteoppholdsarealet dersom det har direkte adkomst fra fellesarealer eller undervisningslokaler.

Det skal etableres ulike soner i utearealet. Sonene skal skapes ved å ta i bruk naturlige avgrensninger skapt av bebyggelse, terreng og vegetasjon, som gir romlige avgrensninger. Sonene skal være tilpasset barns målestokk og legge til rette for lek, opphold og oppdagelser. I forbindelse med gangveier gjennom området skal det utformes steder for å sitte og oppholde seg, og tilrettelegges for interaksjon mellom de forskjellige aldersgruppene. Tomtens nivåforskjeller skal utnyttes til akebakke, amfi eller annen lek og bruk, der det er mulig.

Hver aldersgruppe (1-4., 5-7. og 8-10. trinn) skal ha egne tilpassede soner; minst en Trygg sone, en Fri sone og en Aktiv sone.

Trygg sone skal være oversiktlig og tilpasset aktivitet i ulike grupper, den skal inneholde rom for organisert lek, og mulighet for å sitte. Sonen skal plasseres i tilknytning til tilhørende inngangsparti. Noen av oppholdssonene skal ha overdekning.

Fri sone skal ha naturlig vegetasjon, og gi mulighet for fri lek, i grupper eller alene, med eventuell møblering som tilrettelegger for fantasi-lek.

Aktiv sone skal tilrettelegges for plasskrevende lek og fysisk aktivitet i større grupper

Leke- og oppholdsarealer skal være tilgjengelig og tilrettelagt for bruk av allmennheten etter skoletid.

Spesialavdelinger skal ha egne innganger og eget skjermet uteareal med direkte tilgang fra sine arealer. Utearealene til spesialavdelingene skal ha minimum 30% vegetasjonsdekke, og tilrettelegges for aktiviteter tilpasset brukergruppen.

Uteareal barnehage
For barnehagen skal uteoppholdsareal per barn være minimum 24 m2.

Barnehagen skal ha eget, inngjerdet uteoppholdsareal. Hele utearealet til barnehagen skal være plassert på terreng eller lokk og ha direkte adkomst fra barnehagen. Minst 30% av utearealet skal ha vegetasjonsdekke.

2.6 Trær
Trær som skal bevares er markert på plankartet.

Dersom byggetiltak medfører at trær skades eller fjernes, skal hvert tre som felles erstattes av minimum ett nytt tre som kan bli av samme størrelse. Nye trær som plantes skal være stedegne og ha en stammeomkrets på minimum 20 cm målt 1 meter over terreng ved planting. Nye trær kan få en annen plassering dersom det er hensiktsmessig.

Innenfor planområdet skal det totalt være minimum 100 trær med minimum 20 cm stammeomkrets målt 1 meter over bakken. Vekstjordgrunnlaget for trær på terreng skal være minimum 1 m dybde. Det skal velges trær som gir årstidsvariasjoner.

2.7 Miljøfaglig forhold

Støy
Støynivå på uteoppholdsareal og utenfor fasader med vindu til rom for støyfølsom bruk skal på søknadstidspunktet tilfredsstille anbefalte grenser i tabell 2 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanleggingen, T-1442/2021, eller senere retningslinje som erstatter denne.

Elektromagnetisk stråling

Uteoppholdsareal og rom for varig opphold skal ikke utsettes for feltstyrke over gjennomsnittlig årsverdi på 0,4 μT.

2.8 Parkering
Området skal ha parkering med tilhørende kvalitetskrav i tråd med norm vedtatt i bystyret 14.12.2022 etter følgende beregning:

Bilparkering
Det tillates etablert maksimum 28 parkeringsplasser på terreng.

Minimum 4 parkeringsplasser skal være tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse.

Minst 50 % av parkeringsplassene skal ha lademulighet for el-bil.

Sykkelparkering
Det skal etableres minimum 1,1 plasser per 100 m^2 BRA barnehage/undervisning.

Minimum 50 % av nye sykkelparkeringsplasser skal være innendørs eller under tak utendørs.

2.9 Anleggsfasen

Fossilfri byggeplass
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.

2.10 Gang- og sykkeltrafikk

Det skal tilrettelegges for gode og sikre gang- og sykkelforbindelser for hele planområdet under anleggsfasen.

Bestemmelser til arealformål

3 Bebyggelse og anlegg (PBL. § 12-5 nr. 1)

3.1 Helse-/omsorgsinstitusjon

Innenfor området kan det oppføres rekkehus i inntil 2 etasjer inklusiv underetasje. Maks. tillatt BRA skal være 830 m2.

3.1.1 Parkering

Bil: Fra 0 til 2 plasser per 100 m2 BRA bolig

Sykkel: Fra 1 plasser per 100 m2 BRA bolig

3.2 Kombinerte formål – Undervisning/barnehage/andre idrettsanlegg(flerbrukshall), felt BUIA

3.2.1 Utnyttelse

Innenfor formålet tillates maksimalt 14 130 m2 BRA.

3.2.2 Plassering og høyder

Ved etablering av flerbrukshall over bakken med uteareal på tak, kan det innenfor de øverste 9 meterne etableres en ekstra etasje med direkte adkomst til uteoppholdsareal på tak. Etasjen kan utgjøre inntil 40% av takflatens underliggende areal. De øverste 3,5 meterne kan benyttes for oppbygg for heis, trapp og tekniske anlegg, og skal ikke utgjøre mer enn 15% av takflatens underliggende areal. Ved etablering av uteareal på tak av flerbrukshall skal utearealets gulv være på maks kote 160.

3.2.3 Utforming av bebyggelsen

Hovedinnganger skal være godt synlig fra Neptunveien. I første etasje skal volumet brytes opp fra hovedvolumet med inn- og uttrekninger, overdekninger og/eller material- og fargeforskjeller.

Øverste etasje på nye bygg mot Neptunveien skal ha en transparent eller visuelt lettere utforming, for å redusere høydevirkningen.

Ny bebyggelse skal hente inspirasjon fra det opprinnelige hovedbyggets fasade og samtidig danne et helhetlig arkitektonisk uttrykk som fremhever skolen som et anlegg for barn i det

aktuelle alderstrinnet. Ved oppføring av en barneskole skal bygningene tydelig formgis som en barneskole, med en leken og fantasifull detaljering.

Fasader
Skolens fasader skal ha en detaljering som gjør den opplevelsesrik på nært hold i barns skala.

Fasadene mot Neptunveien og samlingstorget skal utformes med høy grad av åpenhet og store vinduer. Første etasje mot Neptunveien skal ha utadrettede funksjoner, og det skal være god kontakt mellom inne og ute. Sørfasade mot samlingstorg skal i 1. etasje ha overdekte oppholdssoner med sittebenker og nisjer for opphold.

Tak
Nye bygg skal ha flate tak eller pulttak med fallvinkel tilsvarende eksisterende bygg. På tak over flerbrukshall tillates ballbaner. Rekkverk som ikke inngår som del av gesims, skal være transparent i form av glass, netting eller metallspiler. Større skjermer av glass skal utformes slik at de unngår speileffekt og fugler som kolliderer.

3.3 Undervisning

3.3.1 Utnyttelse

Innenfor formålet tillates maksimalt 11 300 m2 BRA.

3.3.2 Plassering og høyder

Ved pulttak skal maksimal gesims være innenfor maksimal kotehøyde som vist på plankartet. Ved flatt tak skal maksimal gesims være på maks kote 169.

Nord for nybygg tillates det etablert amfi og forstøtningsmurer med høyde inntil 1,9 m i forbindelse med etablering av inngangsparti og trapp i terreng. Murene kan til sammen være 10 meter lange.

3.3.3 Utforming av bebyggelsen

Nytt bygg skal ha pulttak med fallvinkel tilsvarende eksisterende bygg.

Nytt bygg skal supplere eksisterende skolebygg på en god visuell måte, og ha arkitektoniske elementer som tydelig er inspirert av eksisterende bygg. Dette kan være takutstikk, søylebruk i fasade, materialbruk og/eller detaljering. Det skal benyttes avdempede farger. Det skal benyttes vindusformat tilsvarende eksisterende skolebygg. Vinduer utenfor klasserom i 1.etasje skal utformes med brystning.

Hovedinnganger i skoleanlegget skal være synlig fra bestemmelsesområde #2 (skoletorget).

3.3.4 Uteareal

Det skal være et plassbygget skateanlegg i betong, med skateelementer innenfor feltet.

3.4 Boligbebyggelse

Bestemmelsene i småhusplanen (S-4220) gjelder.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur (PBL. § 12-5 nr. 2)

4.1 Kjøreveg -SKV1

Kjøreveg skal være offentlig. Kjøreveg SKV1 skal opparbeides med bredde minimum 5,5 m.

4.2 Kjøreveg - SKV2

Kjøreveg SKV2 skal opparbeides med bredde minimum 3,5 m.

4.3 Fortau – Fortau 1-3

Fortau skal være offentlig. Langs sørsiden av Neptunveien skal det opparbeides fortau med minimum 3,0 meters bredde. Fortau langs nordsiden av Neptunveien skal opparbeides med minimum 2,5 meters bredde.

4.4 Annen veggrunn – grøntareal – SVG1-3

Annen veggrunn skal være offentlig. Annen veggrunn skal opparbeides med vegetasjon og permeable flater. Arealene skal håndtere overvann fra fortau og kjøreveg.

5 Grønnstruktur (PBL. § 12-5 nr. 3)

5.1 Turveg - GT

Turveg skal være offentlig. Det tillates etablert turveg i grus med maks 3,0 meter bredde gjennom området. Området skal ha vegetasjonsdekke og naturpreg.

Bestemmelser til hensynssoner (pbl. §§ 12-7 og 11-8)

6 Sikrings-, støy- og faresoner (PBL. § 11-8 A)

6.1 Faresone – områdestabilitet, H310

Innenfor sonen skal det ikke etableres bebyggelse.

6.2 Faresone – høyspenningsanlegg (inkl. høyspentkabler), H370

Innenfor sonen skal det ikke etableres bebyggelse eller tilrettelegges for opphold.

6.3 Andre sikringssoner – vannforsyningstunnel, H190

Vertikalnivå 2 – på grunnen: Eiendommer som er berørt av sikringssonen skal alltid kontakte Vann- og avløpsetaten før de gjennomfører tiltak som medfører graving og / eller sprenging mer enn 5 meter under terreng, herunder boring etter jordvarme.

6.4 Bevaring, H570_1

Eksisterende bygninger avmerket med hensynssone H570_1 på plankartet tillates ikke revet, fjernet eller flyttet.

Bygningenes eksteriør inkludert fasadens materialbruk, farger, takformer og taktekkingsmaterialer, dør- og vindusutforminger og den utvendige bygningsintegrerte kunsten skal bevares.

Mindre endringer av eksteriør, bærekonstruksjoner eller struktur kan tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier. Det

tillates etablert mindre påbygg og tilbygg for å tilfredsstille funksjons-, universell utformings- og/eller tekniske krav. Påbygg og tilbygg skal ha tilsvarende materialer og detaljering som, og tilpasses eksisterende arkitektur.

Innvendig skal foajeen med trapperommet bevares, det vil si materialbruk på gulv og vegger og den bygningsintegrerte utsmykningen på vestveggen. Det romlige volum av biblioteket i 1. etasje og aulaen/samlingsalen i 2. etasje skal bevares.

Utomhus skal plasstøpte amfi, murer, benker og trapper bevares.

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

6.5 Bevaring, H570_2

Soluret ved søndre innkjøring skal bevares. Soluret kan flyttes til et egnet sted innenfor feltet. Alle søknadspliktige tiltak som berører bevaringsverdier skal forelegges Byantikvaren for en uttalelse før det fattes vedtak.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde samlingstorg, #1

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres et samlingstorg på minst 350 m2. Samlingstorget skal etableres med fast dekke av granitt eller betongheller. Torget skal tilrettelegges for bruk for større forsamlinger, og det skal ikke etableres lekeapparater eller møblering som er til hinder for dette.

8 Bestemmelsesområde skoletorg, #2

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres et skoletorg med natursteindekke som forbinder inngangspartiene til skolebyggene. Det skal etableres oppholdssteder med møblering og vegetasjon.

9 Bestemmelsesområde adkomsttorg nord, #3

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres en enveiskjørt snumulighet. Den skal ha innkjøring fra vest og utkjøring mot øst. Det skal etableres oppstillingsplass for renovasjon, varelevering og minst to parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse. Det kan etableres maksimalt 4 parkeringsplasser for bil innenfor området. Det skal etableres nedgravde avfallscontainere, og rom for avfall med maks høyde 3,5m.

10 Bestemmelsesområde adkomsttorg sør, #4

Innenfor bestemmelsesområdet skal det etableres kjøreadkomst med snuplass og trafikksikker oppstillingsplass for renovasjon, varelevering og drosjelevering. Det skal etableres minst 2 parkeringsplasser for personer med funksjonsnedsettelse. Adskilt fra kjøreadkomsten skal det etableres adkomstveg for gående og syklende. Det skal etableres nedgravde avfallscontainere, og rom for avfall og sykkeloppbevaring med maks høyde 3,5 m.

På østsiden av kjøreadkomsten tillates det etablert forstøtningsmurer som er inntil 1 meter høye og 30 meter lange.

Rekkefølgebestemmelser og vilkår for gjennomføring (jf. pbl. § 12-7 nr. 10)

11 Dokumentasjonskrav (JF. PBL. 12-7 nr. 12)

11.1 Overvannshåndtering

Ved søknad om rammetillatelse skal det være dokumentert i utomhusplan, tilhørende notat og beregninger, at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt for hele planområdet. Valgte løsninger skal begrunnes. Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert. Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse. Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

11.2 Utomhusplan og Landskapsplan

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det sendes inn utomhusplan i målestokk 1:200 av Undervisning og Kombinerte formål. Planen skal vise opparbeidelse av de ubebygde delene av tomten, herunder: uteoppholdsareal, adkomstløsning, parkering tilrettelagt for personer med funksjonsnedsettelse, areal for varelevering, sykkelparkering, eksisterende trær som skal bevares, ny vegetasjon og trær, trapper, boder, belysning, interne gangstier/adkomster (inkludert stigningsgrad), renovasjonsløsning, oppstillingsplass for utrykningskjøretøy, gjerder, støttemurer, levegger, håndtering av overvann og snø.

Bymiljøetaten skal forelegges landskapsplan som viser overgang mellom private og offentlige arealer.

11.3 Byggeplan

Sammen med søknad om rammetillatelse for samferdselsanlegg og turveg skal det sendes inn byggeplan. Planen skal vise kotehøyder, kjøre- og gangarealer, avkjørsler, varemottak, trafikksikkerhetstiltak, sykkelparkering, sykkeltrase, markering av gateløp, belegg, rumlefelt, kantmarkering, møblering, belysning, trapper, ramper, gjerder, porter, bommer, forstøtningsmurer, trær som bevares/felles og ny vegetasjon, eksisterende og planlagt terreng, terrengtilpasning mot tilgrensende arealer, innganger og overgang mot tilgrensende bygninger, arealer for snøopplag og overvannshåndtering.

Alle byggeplaner for offentlige samferdselsanlegg skal godkjennes av Bymiljøetaten før det gis rammetillatelse.

11.4 Kvalitetsprogram for klima og miljø

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge et kvalitetsprogram for miljø og energi, jf. kommuneplanen § 9.1. Kvalitetsprogrammet skal redegjøre for prosjektets miljøkvalitet og oppfølging av dette med hensyn til transport, energibruk, utslipp, materialvalg og massehåndtering. Programmet skal også beskrive hvordan prosjektets miljøkvalitet skal følges opp i bygge- og anleggsfasen. Plan- og bygningsetaten skal godkjenne innholdet i programmet.

11.5 Massehåndteringsplan

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge massehåndteringsplan for alle bygge- og anleggstiltak. Planen skal redegjøre for midlertidig lagring av jordmasser, hvordan overskuddsmasser skal håndteres og hvordan spredning av fremmede arter skal unngås.

Før det gis brukstillatelse skal terreng, gategulv og vegetasjon for arealer benyttet til rigg- og anleggsområde reetableres og tilbakeføres til opprinnelig kvalitet eller bedre dersom arealet ikke omfattes av annet rekkefølgekrav i planen.

11.6 Plan for anleggs- og riggområder

Sammen med søknad om igangsettingstillatelse skal det foreligge en plan for anleggsfasen for alle bygge- og anleggstiltak som skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten. Før det gis igangsettingstillatelse, skal uttalelser fra bydelen v/bydelsoverlegen foreligge.

Plan for anleggs- og riggområder skal redegjøre for:

a. Utbyggingsfaser/gjennomføring.

b. Plassering og arealbehov for rigg- og anleggsområder, herunder rigg- og sikringstiltak, midlertidige massedeponier, lagerplasser, atkomst, parkering, anleggsgjerder mv.

c. Kjøremønster for hvordan trafikken forbi og gjennom området skal håndteres, herunder anleggstrafikk. Kjøremønster skal kartfestes.

d. Nødvendige trafikksikkerhetstiltak med særlig vekt på trygg og fremkommelig vei for fotgjengere og syklister, kollektivtrafikk og beredskapskjøretøyer. Skoleveier skal ivaretas spesielt.

e. Planlagte tiltak for å ivareta atkomst til bebyggelse som berøres midlertidig i anleggsfasen.

f. Tiltak for istandsetting av arealer herunder beplantning som påvirkes midlertidig i anleggsfasen.

g. Alle inngrep i eksisterende vassdrag, terreng og vegetasjon/trær.

h. Beskrivelse og kartfesting av sikringstiltak for eksisterende terreng og vegetasjon/trær som skal ivaretas i anleggsfasen.

11.7 Elektromagnetisk felt

Før det gis igangsettingstillatelse skal det dokumenteres at uteoppholdsareal og rom for varig opphold ikke vil bli utsatt for feltstyrke over gjennomsnittlig årsverdi på 0,4 μT.

12 Før midlertidig brukstillatelse kan gis

Før midlertidig brukstillatelse kan gis for første nye bebyggelse på Undervisningsformål, felt BU, skal følgende forhold være oppfylt:

- Alt uteareal innenfor Undervisningsformål, felt BU, og Kombinerte formål, felt BUIA, skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan. Innenfor Undervisningsformål, felt BU, skal alle nye trær være plantet.
- #2 Skoletorg skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan.

- Tak skal være opparbeidet i tråd med godkjent takplan.
- Kjøreatkomst fra Kapellveien, #4 Adkomsttorg sør, parkeringsplasser for bil og sykkel innenfor Undervisningsformål, felt BU, samt oppstillingsplass for varelevering og renovasjon skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Godkjent overvannshåndtering skal være opparbeidet.

Før midlertidig brukstillatelse kan gis for første nye bebyggelse på Kombinerte formål, felt BUIA, skal følgende forhold være oppfylt:

- Alt uteareal innenfor Undervisningsformål, felt BU og Kombinerte formål, felt BUIA, skal være opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan. Innenfor Kombinerte formål, felt BUIA, skal alle nye trær være plantet.
- #1 Samlingstorg skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent utomhusplan for fase 1.
- Tak skal være opparbeidet i tråd med godkjent takplan.
- Kjøreatkomst fra Neptunveien, #3 Adkomsttorg nord, parkeringsplasser for bil og sykkel innenfor Kombinerte formål, felt BUIA, samt oppstillingsplass for varelevering og renovasjon skal være opparbeidet i henhold til godkjent utomhusplan.
- Godkjent overvannshåndtering skal være opparbeidet.
- Turveg skal være ferdig opparbeidet i tråd med godkjent byggeplan.
- Skateanlegget innenfor Undervisningsformål skal være ferdig oppgradert i betong.

Før midlertidig brukstillatelse kan gis for barneskole på Kombinert formål, felt BUIA, skal følgende forhold være oppfylt:

- Kjøreveg, Fortau 1-3, Turveg og annen veggrunn – grøntareal (Neptunveien med tilhørende fortau) skal være opparbeidet i tråd med godkjent byggeplan.

OSLO KOMMUNE

Detaljregulering med reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 19.06.2024, sak 176/24.

Korrigering av bystyrets vedtak av 19.06.2024 ble vedtatt 23.10.2024, sak 267/24.

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak av 19.06.2024 og korrigert vedtak av 23.10.2024.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 31.10.2024

Oslo

S-4736

VANNTUNNEL I FRA OSET TIL VOLDSLØKKA. Detaljregulering for gnr. 56 bnr. 1

Vedtaksdato: 11.03.2014

Vedtatt av: Klima- og miljødepartementet

Vedtaksdokumenter: 200607965

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 200607965

Dokumentet består av 4 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

OSLO KOMMUNE

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR VANNTUNNEL FRA OSET TIL VOLDSLØKKA. Gnr. 56, bnr. 1 m.fl.

§ 1 Avgrensning
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. OP3-200607965, datert 06.01.2009 og revidert 12.03.2012 og 04.03.2013.

§ 2 Reguleringsformål

Området reguleres til:

Vertikalnivå 1 - under grunnen:
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur – vannforsyningsnett VFN

Vertikalnivå 2 – på grunnen:
- samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur - tekniske bygninger / konstruksjoner TK,
- hensynssoner - sikringssone (vanntunnel) H-190,

§ 3 Midlertidig bygge- og anleggsområde

Områdene skal etter ferdigstillelse av anlegget tilbakeføres til gjeldende regulering og opprinnelig stand. Grøntområder skal revegeteres økologisk. Opparbeiding i tråd med godkjent landskapsplan og tilbakeføring av områder som berøres av anleggsarbeid må ferdigstilles senest ett år etter midlertidig brukstillatelse.

Tilgrensende tennisanlegg på 56/1 skal reetableres til dagens standard eller bedre i tråd med planer for Voldsløkka idrettsplass senest 6 måneder etter midlertidig brukstillatelse.

Omlagt turvei rundt Voldsløkka og Nydalen skal holdes åpen frem til permanent turvei er tilbakeført til dagens standard.

§ 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

§ 4.1 Tekniske bygg / konstruksjoner – Voldsløkka
Bebyggelsen skal plasseres innenfor byggegrenser som vist på plankartet. Tillatt bebygd areal skal ikke overskride BYA = 210 m^2. Maks gesims-/mønehøyde skal ikke overstige kote 100,5. Bebyggelsen skal ha et nøytralt uttrykk der utforming, farge og materialbruk gir en estetisk god løsning både i seg selv og i forhold til omgivelsene.

Utendørs lagring tillates ikke.

Området tillates ikke inngjerdet.

Med unntak av asfaltert kjøreadkomst på maksimalt 320 m_2 skal området opparbeides som

grønt, være tilgjengelig for allmennheten og utformes med naturlige overganger i nivåer og terreng mot Voldsløkka idrettsplass.

Del av parkeringsplass for Voldsløkka idrettsplass kan etableres innenfor planområdet i samråd mellom Vann- og avløpsetaten og Bymiljøetaten.

§ 4.2 Tekniske bygg / konstruksjoner - Nydalen
Alt. 1 skal etableres dersom det av sikkerhetsmessige grunner kan tillates sprengning tett på gassanlegget.

Alternativ 2 tillates etablert dersom alternativ 1 ikke etableres.

Området rundt tunnelportalen skal revegeteres etter endt anleggsperiode.
Turvei fra Nydalen Bruks vei til Vann- og avløpsetatens tunnelportal tillates benyttet som kjørbar atkomst til tverrslaget.

§ 5 Hensynssoner
Sikringssone - Vanntunnel H 190

§ 5.1 Vertikalnivå 2 – på grunnen
Eiendommer som er berørt av sikringssonen skal alltid kontakte Vann- og avløpsetaten før de gjennomfører tiltak som medfører graving og / eller sprenging mer enn 5 meter under terreng, herunder boring etter jordvarme.

§ 5.2 Vertikalnivå 1 – under grunnen
Sikringssonen har en bredde på 50 meter i horisontalplanet og 8 meter over og under tunnelen i vertikalplanet. Vanntunnelen kan justeres innenfor sikringssonen der det er behov for tilpasning i forhold til eksisterende tekniske anlegg og infrastruktur i området.

§ 6 Landskapsplan

Ved innsendelse av søknad om tiltak skal det foreligge landskapsplan i 1:200 for berørte områder på Voldsløkka og i Nydalen. Landskapsplanene skal vise permanent plassering og opparbeidelse av turveier, eksisterende og nytt terreng, eksisterende og nye trær, og generell opparbeiding av grøntområdene. Landskapsplanen skal godkjennes samtidig med rammetillatelse. Arealene skal være ferdig opparbeidet i henhold til godkjent plan senest ett år etter midlertidig brukstillatelse.

§ 7 Dokumentasjonskrav

Ved innsendelse av søknad om tiltak skal det foreligge et miljøoppfølgingsprogram med kommentarer fra bydelsoverlegen i Sagene bydel. Som en del av miljøoppfølgingsprogrammet skal det foreligge en marksikringsplan.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten og Oslo Politi om at planlagte trafikksikkerhetstiltak er tilfredsstillende.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten angående forholdet til Voldsløkka idrettspark.

Før det gis igangsettingstillatelse skal det foreligge uttalelser fra Sporveien, Jernbaneverket og Statens vegvesen for de deler av planforslaget som berører/ krysser deres ansvarsområde.

§ 8 Miljøhensyn

§ 8.1 Støy
Støy skal i hele anleggsperioden ivaretas i henhold til gjeldende krav i Oslo kommunes støyforskrift og anbefalte grenser i tabell 4 i Retningslinje for behandling av støy i arealplanlegging, T-1442, eller senere retningslinje som erstatter denne. Ved behov for å søke om dispensasjon fra ovennevnte retningslinjer skal bydelsoverlegen i Bydel Sagene konsulteres.

§ 8.2 Anleggstrafikk
Massetransport eller annen anleggstrafikk skal ikke foregå i perioden mellom kl. 2200 og kl. 0600. Fra Voldsløkka tillates det kun utkjøring av masser relatert til etablering av nedstigningstårn og pumper.

§ 8.3 Grunnvannstand
Tunnelen skal tettes slik at grunnvannstanden i området ikke påvirkes.
Overvåking av grunnvannstanden skal igangsettes før utbyggingsstart, og skal pågå under utbygging og etter ferdigstillelse for å sikre at uønskede effekter ikke oppstår.

§ 9 Rekkefølgebestemmelser
Før det gis igangsettingstillatelse skal midlertidige turveitraseer på Voldsløkka og i Nydalen være ferdig opparbeidede og skiltet.

Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble vedtatt av bystyret 28.08.2013 sak 260 og stadfestet av Klima- og miljødepartementet 11.03.2014.
Bestemmelsene er i samsvar med Klima- og miljødepartementets stadfestelse.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 28.05.2014

Signy Volden, bem

Oslo

S-658

Regulering av gnr. 73, bnr. 3 m.fl., Engebråten, til gravlund, bolig- og industriarealer m.v.

S-658 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 18.12.1956

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195601541

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: Stadfestet plan opprettholdt i sak 267/64.

Knytning(er) mot andre planer: 11457, 57064, 81859, 2259, V300459

Dokumentet består av 1 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

Oslo

V300459

Endring av vei og garasjeplassering på gnr. 73, bnr. 739, Engebråten.

V300459 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 30.04.1959
Vedtatt av: Byplansjefen
Vedtaksdokumenter: 195902945
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-658

Dokumentet består av 1 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

Oslo

81859

Ad. Gnr.73 bnr.739 - Engebråten, blokk 2 og 3. Regulerings- og bebyggelsesplan.

81859 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

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

Du finner plansaken her: 195902890

Vedtaksdato: 17.11.1959

Vedtatt av: Byplanrådet

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-658

Dokumentet består av 1 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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
HESTESKOEN 6F

Dato: 01.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523034
8881464

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.73 BNR. 739

Vi viser til bestilling av 20251201 for HESTESKOEN 6F.

GNR. 73 BNR. 739

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 19.12.1957.

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

44673 m²

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

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten

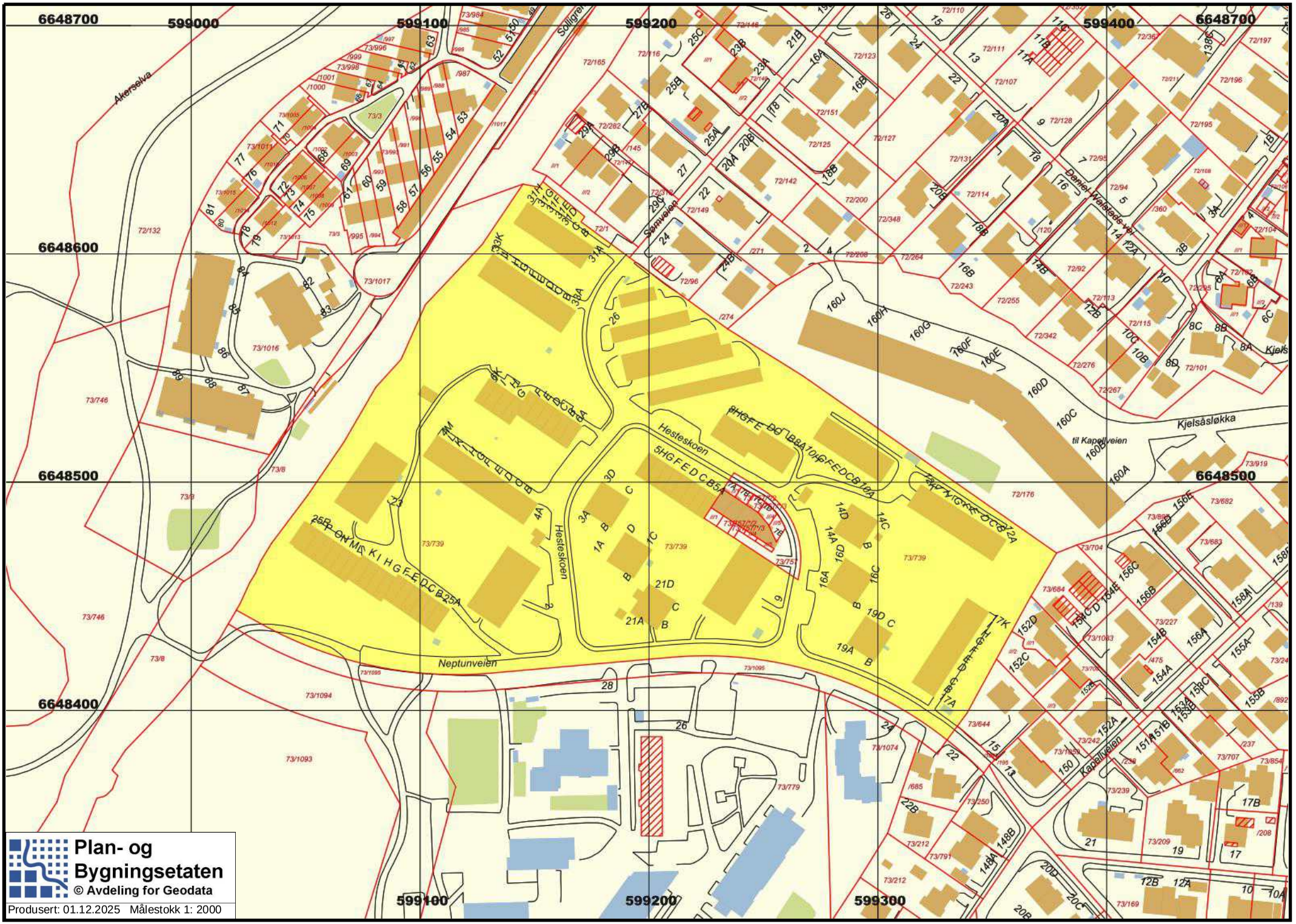
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6648700
599000
599100
599200
599300
599400
6648600
6648500
6648400
Akerselva
Solligrenda
Sørmveien
Hesteskoen
Neptunveien
Kapellveien
Daniel Wahlstads vei
Kjelsåsløkka
til Kapellveien
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 01.12.2025 Målestokk 1: 2000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den
15. oktober 1962.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.73, bnr.739, hus 15, Engebråten, Kjelsås.

Journalnr.
59/1609

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
4/1-62.

Bygningens art
Rekkehus

Byggherre
Engebråten Borettslag, v/o.r.sakf.J.G.Jensen, Kreditkassen, Stortorget 7 Oslo.

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Pr. Harbitzgt. 18, Oslo.

Ansvarshavende
Siv.ing. Alv Selvaag, Holmenveien 19, Vinderen.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

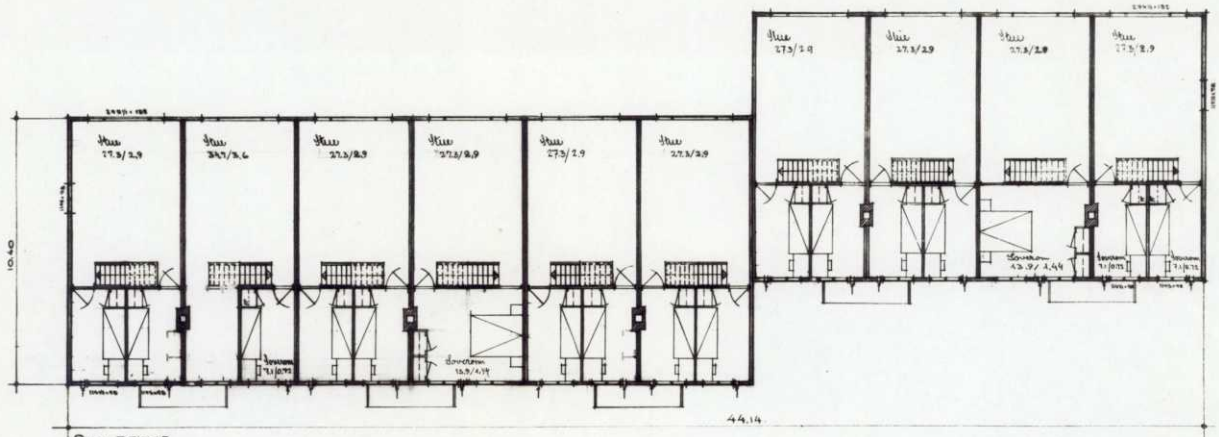
H. Stg

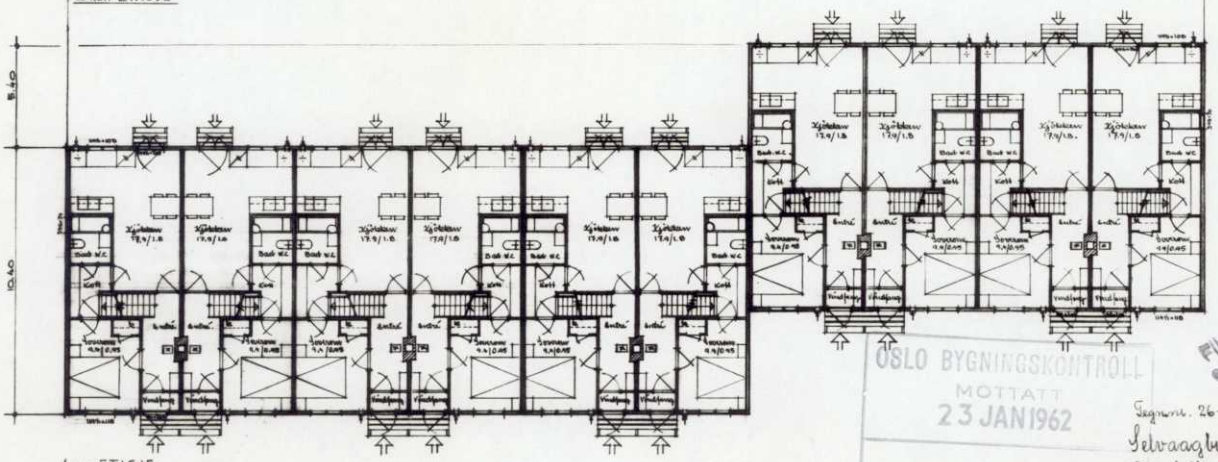
Distriktsingeniør

Distriktsingeniör
H. Stangeland.

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

3000. R. A. 673/62. –





OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 JAN 1962

Film- og lesekopi er kontrollert og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arb.
26-62

Tegnr. nr. 26-19

Selvaagbygg - Type **1018.**

Engelbrektsv - G nr 73, B nr 73 B

Planer

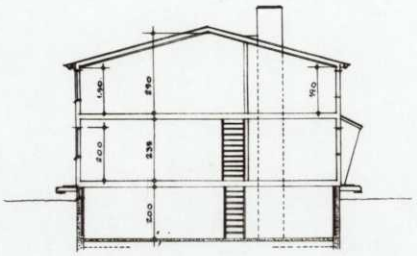
Mål 1:100 3/11-59

OSLO · 7·1·1959.

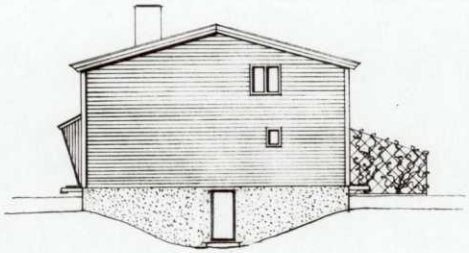
Hus - **15**

Hus nr 15.

BLAD 3.

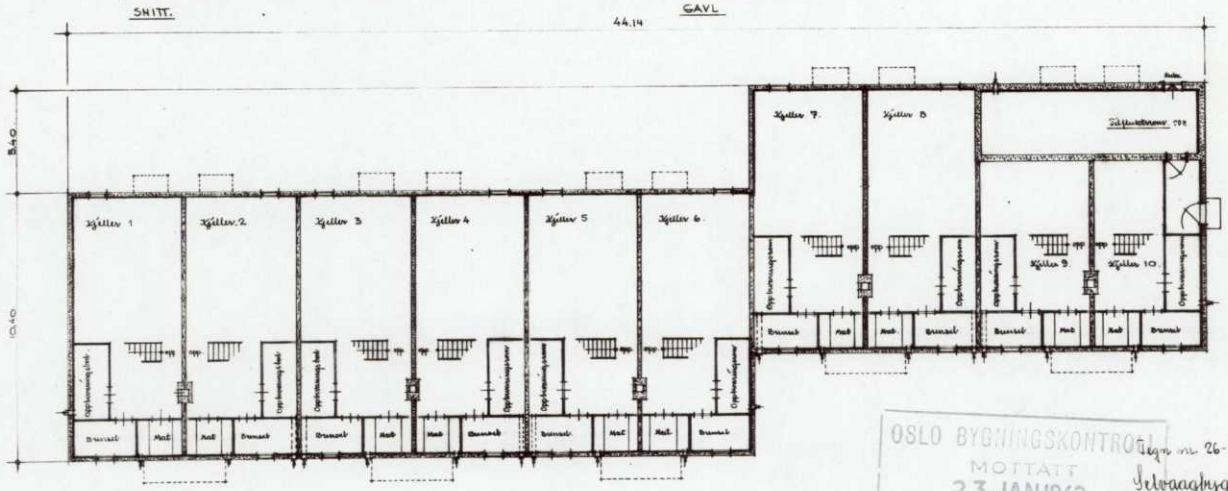


SNITT.



GAVL

44.14



KJELLER

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 JAN 1962

Tegn. nr. 26-21

Selvaagbygg ~ Type **1018.**

Smiebråten ~ G. nr 73, B. nr 739.

Kjeller, snitt og gavl

Mål. 1:100

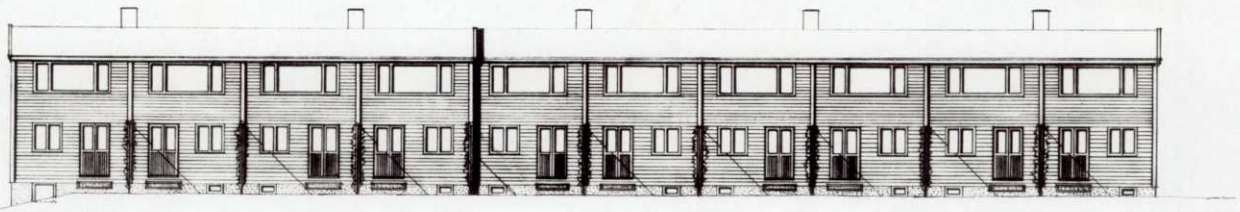
OSLO · 9.11.59

Hus nr. 15.

Hus ~ **15**

Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.

10/1-62



MOT. SYD-VEST.



MOT. NORD-ØST.

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
23 JAN 1962

Tegn.nr. 26.20

Selvraabygg ~ Type **1018.**

Engebråten ~ G. nr 73, B. nr 739.

Fasader.

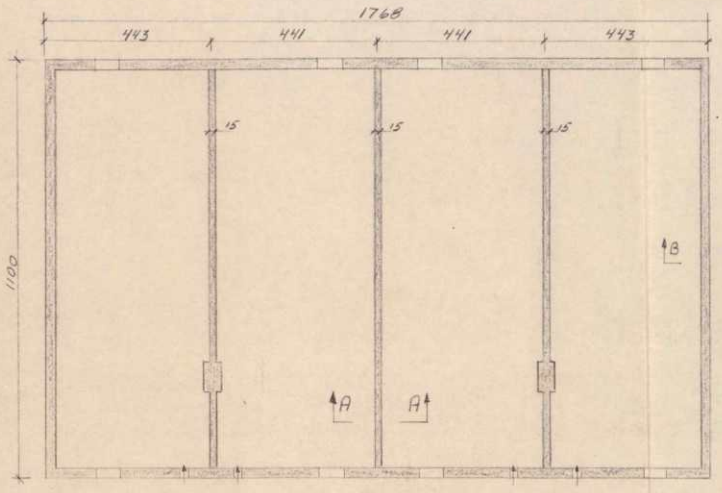
Mål 1:100

OSLO · 7·1·1959.

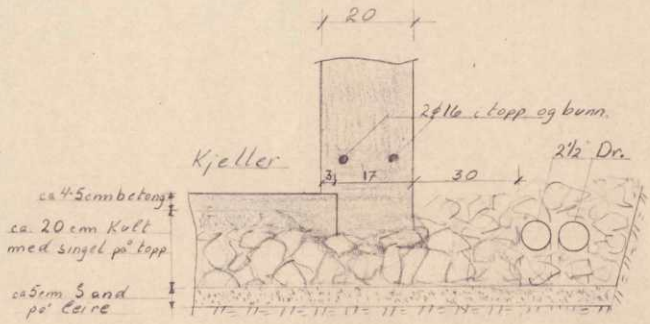
Hus ~ **15**

Hus nr. 15.

Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid.
1-62

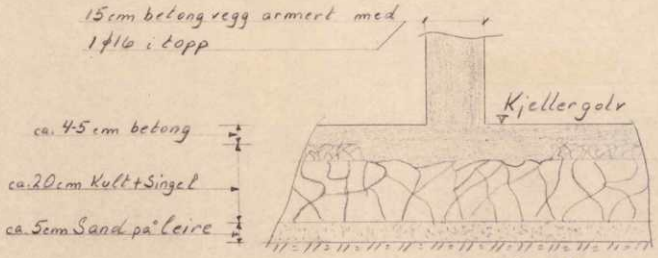


Plan



Snitt B-B

Anm: Kjellergolvet støpes og pusses først, deretter fors Kalles og støpes veggene. Kjellergolvet stenges ca. 17 cm innenfor byggelinjen, så det ikke blir gjennomgående horisontal fuge. Drensrørene legges med fall 1/100 og Kultlaget forsenkes hvor nødvendig.



Snitt A-A

Anm: På leire legges først ut et 5-10 cm sandlag så Kulten ligger fast. (På fjell sløyfes sandlaget) Under veggene singles ikke. Betongen går derfor ned mellom Kulten og blir ca. 10 cm.
Vegger støpes i betong B.100.

Firemansbolig Type 419

Fundament - forskallingsplan

Selvaag - Bygg

Tegn nr. 240 M 1/100 - 1/10

10-12-59 L 29/2-59 P.S.

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 73 Bnr.: 739 Fnr.: Snr.: 130

Adresse(r):

Gateadresse:	Hesteskoen 6 F
Gatenr:	12956
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0493 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:23.10.2025 kl. 08.54

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett
2020/3251290-1/200
29.10.2020 21:00

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1983/42120-201/105
30.12.1983 ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT UTEN
OPPTRINNSRETT TIL
SAMEIET
FOR: NOK 20,000
MED PRIORITET ETTER 90%
AV LÅNETAKST
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1959/6603-1/105 05.06.1959 ERKLÆRING/AVTALE
ANG HOBBYROM
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73
BNR: 739

1959/12964-1/105 22.10.1959 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73
BNR: 739

1959/13556-1/105 02.11.1959 ERKLÆRING/AVTALE
ANG KJELLERROM
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73
BNR: 739

1959/13557-1/105 02.11.1959	ERKLÆRING/AVTALE ANG KJELLERROM Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 739
1959/15920-1/105 23.12.1959	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 739
1959/15921-1/105 23.12.1959	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 739
1960/852-1/105 20.01.1960	ERKLÆRING/AVTALE Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 739
1960/1794-1/105 11.02.1960	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 708 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 739
1960/12512-1/105 08.10.1960	BESTEMMELSE OM GJERDE GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 739
1960/15803-1/105 14.12.1960	BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE ANG GRUNNMUR Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 739
1961/329-1/105 10.01.1961	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 739
1961/1907-1/105 17.02.1961	BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om vann/kloakkledning Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 739
1961/7946-1/105 27.06.1961	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om tilfluktsrom

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 739
1962/2283-1/105 22.02.1962	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 757 Med flere bestemmelser Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 739
1972/1290-1/105 25.01.1972	BEST OM GARASJE/PARKERING Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet Overført fra gnr 73 bnr 764 Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 739
1985/59629-1/105 30.09.1985	BEST OM GARASJE/PARKERING GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 739
1987/65092-1/105 07.10.1987	ERKLÆRING/AVTALE Bestemmelse om trafostasjon/kiosk GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 739

2021/1609976-1/200
22.12.2021 21:00

BRUKSRETT

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 757 FNR: 0 SNR: 1
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 757 FNR: 0 SNR: 2
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 757 FNR: 0 SNR: 3
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 757 FNR: 0 SNR: 4
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 757 FNR: 0 SNR: 5
Bestemmelse om bruksrett til kjellerareal
Bestemmelse om adkomstrett
Bestemmelse om benyttelse
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2021/1609997-1/200
22.12.2021 21:00

** TRANSPORT

FRA: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 757 FNR: 0 SNR: 3 E
FRA: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 757 FNR: 0 SNR: 5 E
FRA: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 757 FNR: 0 SNR: 1 E
FRA: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 757 FNR: 0 SNR: 2 E
TIL: KNR: 0301 GNR: 73 BNR: 757 FNR: 0 SNR: 4 E

GRUNNDATA

1983/42120-200/105
30.12.1983

SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:
SNR: 130

Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1305/234247
EIENDOMMEN ER OPPDELT I
196 SEKSJONER

2022/1097432-1/200
30.09.2022 21:00

RESEKSJONERING

SNR: 130
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 1305/234787
VEDERLAG: NOK 0
Omsetningstype: Uoppgitt
Endring av tegninger
Deler av fellesareal overføres til seksjonen
Endring av sameiebrøk

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Melding til tinglysing

Det er ført en reseksjonering i matrikkelen
Det er ført med brukstilfelle: Reseksjonering

Løpenummer for forretning: 613616182
Vedlegg: Ja

Rekvirent av tinglysing

Organisasjonsnr	Navn	Adresse
971040823	OSLO KOMMUNE PLAN- OG	Postboks 364 Sentrum, 0102 OSLO

Rekvirent(er) av forretning

Fødselsdato/Orgnr	Navn	Bruksenhe	Adresse
070769	HAUGE MARIANNE		HESTESKOEN 3C, 0493 OSLO
971433809	ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE		v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO
290574	GRIMSTVEIT ANDRE		BAKKANVEGEN 122, 3632 UVDAL
051182	WILHELMSEN ANETTE		Hesteskoen 3A, 0493 OSLO
030876	VAGSTEIN SOLVEIG		BAKKANVEGEN 122, 3632 UVDAL

Seksjonert(e) matrikkelenhet(er)

Knr	Gnr	Bnr
0301	73	739

Melding til tinglysing er hjemlet i Matrikkelloven § 24

Doknr: 1097432 Tinglyst: 30.09.2022
STATENS KARTVERK

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI 1.3.22

25.02.2022 15:26

Side 1 av 1

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 2022/1097432/200
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21

1.3.22

Plan- og bygningsetaten
TEKNISK FAGAVDELING
RETT KOPI

Søknad om reseksjonering

Tinglysingsrekvirenten (kommunen)		
Kommunen skal fylle ut dette feltet og sende skjemaet til Kartverket.		
Kommunens navn	Kommunens adresse	Kontaktperson
Oslo, Plan- og bygningsetaten	Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo	KIM LIEN UNG/48069848

1. Opplysninger om innsenderen

Feltet skal fylles ut av den som sender inn søknaden til kommunen. Dette kan være eierne av de seksjonene som omfattes av reseksjoneringen (hjemmelshaveren), men også en advokat eller annen med fullmakt fra disse. Det kan også være styret.

Navn	Fødselsnr./Org.nr.	Sameiets org.nr.	Telefonnummer
Advokatfirmaet Oslo Legal AS	920226647		97566514

Adresse	Postnummer	Poststed
Sørvangen 22	0282	Oslo

2. Opplysninger om eiendommen

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.
0301	Oslo	73	739	

3. Hvem eier seksjonene som skal endres? (Hjemmelshaver(e))

Seksjons-nummer	Fødselsnr./ Org.nr. (11/9 siffer)	Navn	Dagens eierandel (oppgis som brøk)
6	070769[redacted]	Marianne Hauge	1/1
7	051182[redacted]	Anette Wilhelmsen	1/1
8	290574[redacted]	Andre Grimstveit	1/2
8	030876[redacted]	Solveig Vagstein	1/2
	971 433 809	Engebråten Boligsameie	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom)

Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme. Dersom flere enn ti seksjoner skal endres, må du fortsette utfyllingen på søknadens siste side.

Seksjons-nummer	Seksjonens formål B = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) N = næringsseksjon SB = samleseksjon bolig SN = samleseksjon næring	Sameiebrøk (teller) Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	Tilleggsareal Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. B = tilleggsareal i bygning G = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) BG = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
6	B	1126	
7	B	1126	
8	B	1126	
		Nevner = 234787	

Dato	Innsenderens underskrift
29/9-21	

5. Kort forklaring på hva reseksjoneringen går ut på

Eksempel 1: Del av seksjon 1 overføres til seksjon 2. Ingen endringer i sameiebrøken. Ingen andre endringer.
Eksempel 2: Ny seksjon 3 opprettes på areal som tidligere var fellesareal. Nevneren i sameiebrøken øker. Ingen andre endringer.
Eksempel 3: Deler av fellesareal overføres til seksjon 1 og seksjon 2. Sameiebrøken endres. Ingen andre endringer.

Deler av fellesareal overføres til seksjon 6,7 og 8. Nevner øker OG TELLER TIL SEKSJONENE 6-8 ØKER. SOM EN DEL AV HOVEDDEL

6. Nødvendige dokumenter som skal tinglyses samtidig med reseksjoneringen

Her skal det bare gis opplysninger om dokumenter som er nødvendige for at reseksjoneringen skal kunne tinglyses.

7. Egenerklæring om at vilkårene i eierseksjonsloven er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

- **a)** ☒ hver seksjon fortsatt har enerett til å bruke en bestemt bruksenhet
- **b)** ☒ hver bruksenhets hoveddel fremdeles er en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen og fortsatt har egen inngang fra fellesareal, fra naboeiendom eller fra egen tilleggsdel
- **c)** ☒ det er avsatt tilstrekkelig parkeringsareal til å sikre det antallet parkeringsplasser som følger av byggetillatelsen eller plangrunnlaget
- **d)** ☒ alle bruksenhetene på eiendommen fortsatt er seksjonert og del av sameiet etter reseksjoneringen
- **e)** ☒ reseksjoneringen omfatter bare én grunneiendom, festegrunn eller anleggseiendom, eller at kommunen med samtykke fra Kartverket har gjort unntak fra vilkåret
- **f)** ☒ det er fastsatt om den enkelte seksjon skal brukes til boligformål eller annet formål, og bruksformålet er i samsvar med arealplanformålet, eller annen bruk det er gitt tillatelse til
- **g)** ☒ rammetillatelse eller igangsettingstillatelse er gitt dersom reseksjoneringen gjelder etablering av ny(e) seksjon(er) eller søknadspliktig ombygging av eksisterende seksjoner, eller at dette ikke er aktuelt
- **h)** ☒ arealer som andre seksjonseiere trenger tilgang til, og arealer som etter plan- og bygningsloven er avsatt til felles uteoppholdsareal, opprettholdes som fellesareal

Hjemmelshaver(ne) er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring, jf. straffeloven § 365

Dato	Innsenderens underskrift
29/9-21	

8. Egenerklæring om at lovens tilleggsvilkår for seksjonering til bolig er oppfylt

Hjemmelshaver(ne) erklærer at:

☒ Hver boligseksjon også etter reseksjoneringen er en lovlig etablert boenhet etter plan- og bygningsloven og har kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten og at bad og wc er i eget eller egne rom

eller

☐ boligseksjonen skal brukes til fritidsbolig,

eller

☐ alle boligene inngår i en samleseksjon bolig

9. Vedlegg som skal følge søknaden

a) Eksisterende seksjoneringstegninger (over hele eiendommen) – både situasjonsplan og plantegninger. Disse kan bestilles hos Kartverket

b) Ny situasjonsplan over eiendommen ved endringer på bakkeplan. Dette gjelder både ved endringer av omrisset til bebyggelsen og endringer av grenser mellom utvendige tilleggsdeler eller fellesareal

c) Nye plantegninger over alle etasjer i bygninger, inkludert kjeller og loft hvor det gjøres endringer i grensene mellom bruksenheter eller fellesareal. Plantegningene skal tydelig angi de nye grensene for bruksenhetene og bruken av de enkelte rommene.

d) Rekvisisjon av oppmålingsforretning dersom bruksenheten(e) skal ha nye/endrede utendørs tilleggsdeler

e) Dokumentasjon på at alle boligseksjonene er lovlig etablerte boenheter etter plan- og bygningsloven, jf. punkt 8. Som regel vil slik dokumentasjon fremgå av tillatelse etter plan- og bygningsloven, men også opplysninger fra matrikkelen, tinglyste klausuler eller annet dokument kan tjene som dokumentasjon.

f) Samtykke fra rettighetshaver hvis det er tinglyst urådighetserklæring som går ut på at seksjonen(e)ikke kan disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver. Samtykket må være med original signatur

g) Samtykke fra bank/panthaver

h) Samtykke fra samtlige hjemmelshavere i det utgående eierseksjonssameiet dersom reseksjoneringen gjelder sammenslåing av to eller flere eierseksjonssameier

i) Dokumentasjon som viser hvem som kan undertegne på vegne av styret dersom det er nødvendig med samtykke fra årsmøtet eller styret, jf. punkt 12.

10. Innsendte plantegninger

☐ Som hjemmelshaver(e) bekrefter jeg/vi at de vedlagte plantegningene stemmer overens med den faktiske planløsningen

11. Underskrifter

Seksjonsnummer	Sted og dato	Hjemmelshaver/styret	Gjenta navn med blokkbokstaver
6	Oslo 17/8-21	Marianne Hauge	Marianne Hauge
7	Oslo 7/9-21	Anette Wilhelmsen	Anette Wilhelmsen
8	Vidal 24/8-21	Andrè Grimstveit	Andrè Grimstveit
8	Vidal 24/8-21	Solveig Vagstein	Solveig Varstein
Styret	Oslo den 11.08.21	Raymond S Waage-Abrahamsen	Raymond S, Waage-Abrahamsen
styret	Oslo den 11.08.21	Roger Støa	Roger Støa

Dato	Innsenderens underskrift
29/9-21	

12. Styrets erklæring/samtykke

Nærmere informasjon om når samtykke eller erklæring fra styret er nødvendig, finner du i «Veiledning til utfylling av søknad om reseksjonering»

☒ Styret erklærer at årsmøtet har samtykket til reseksjonering

og/eller

☐ Styret samtykker til reseksjonering (skal bare krysses av dersom fellesarealene blir større)

Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver
Oslo den 11.08.21		Raymond S. Waage-Abrahamsen
Oslo den 11.08.21		Roger Støa

13. Samtykke fra ektefelle/registrert partner

Fylles inn dersom reseksjonering av boligseksjon som ektefellene/registrerte partnere bruker som felles bolig blir mindre, brøken reduseres eller formålet endres fra bolig til næring

Seksjonsnummer	Sted og dato	Underskrift	Gjenta navn med blokkbokstaver

14. Kommunens saksbehandling

a) ☐ Kommunen har utarbeidet og vedlagt matrikkelkart for utendørs tilleggsdeler

b) ☒ Brev med orientering om vedtaket er sendt til innsenderen

15. Kommunen bekrefter at tillatelse til reseksjonering er gitt for (må fylles ut):

Kommunenr.	Kommunens navn	Gårdsnr.	Bruksnr.	Festenr.	Seksjonsnummer
0301	Oslo	73	739		6-8

Dato	Underskrift	Stempel
25.02.22	Benedicte Fjellstuen	Plan- og bygningsetaten TEKNISK FAGAVDELING

Dato	Innsenderens underskrift
29/9-21	

4. Søknad (ønsket ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom), fortsettelse

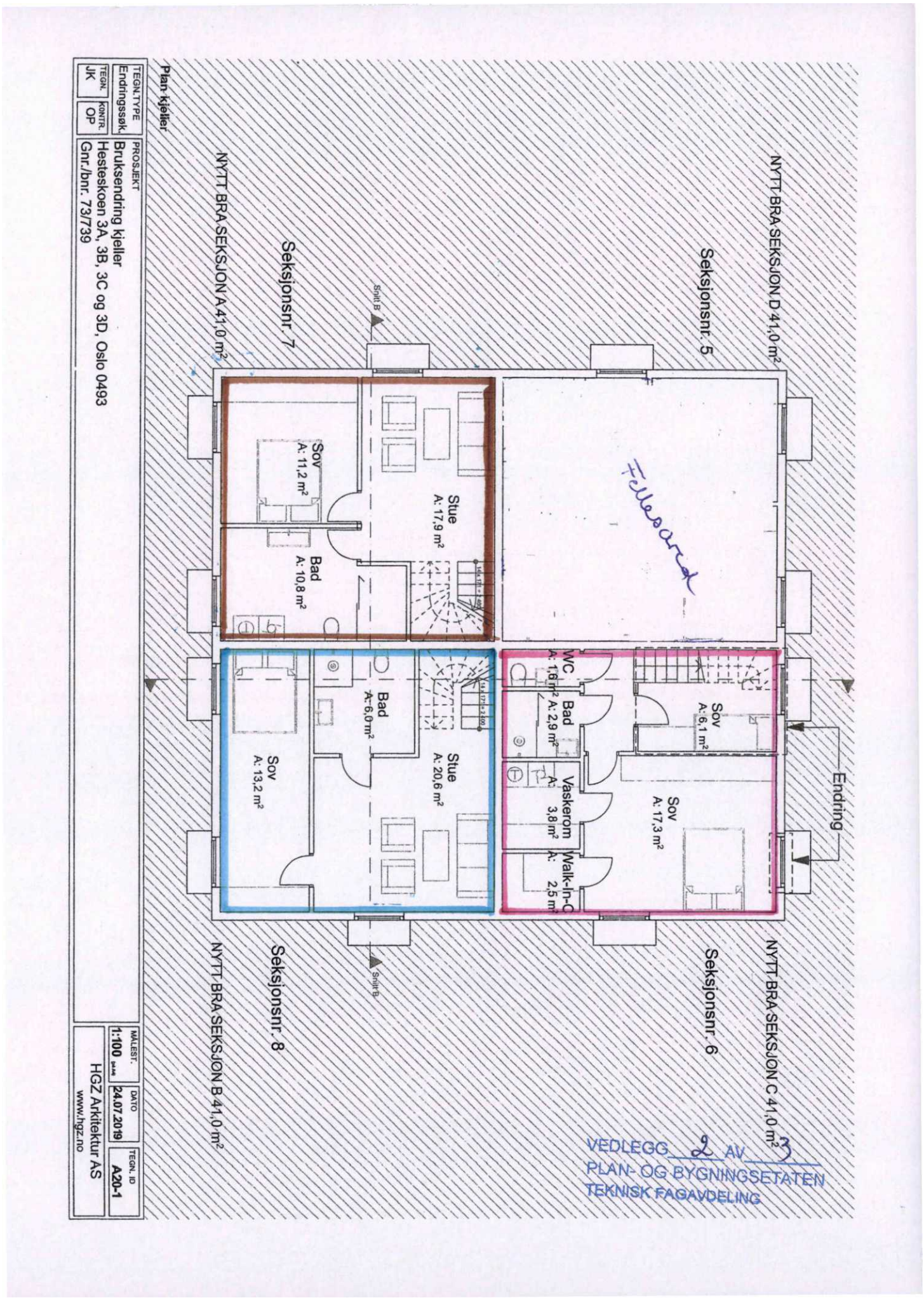
Fyll ut rubrikken for de seksjonene som endres. Dersom en seksjon utelukkende endres ved at nevneren blir endret, behøver denne seksjonen ikke fremkomme.

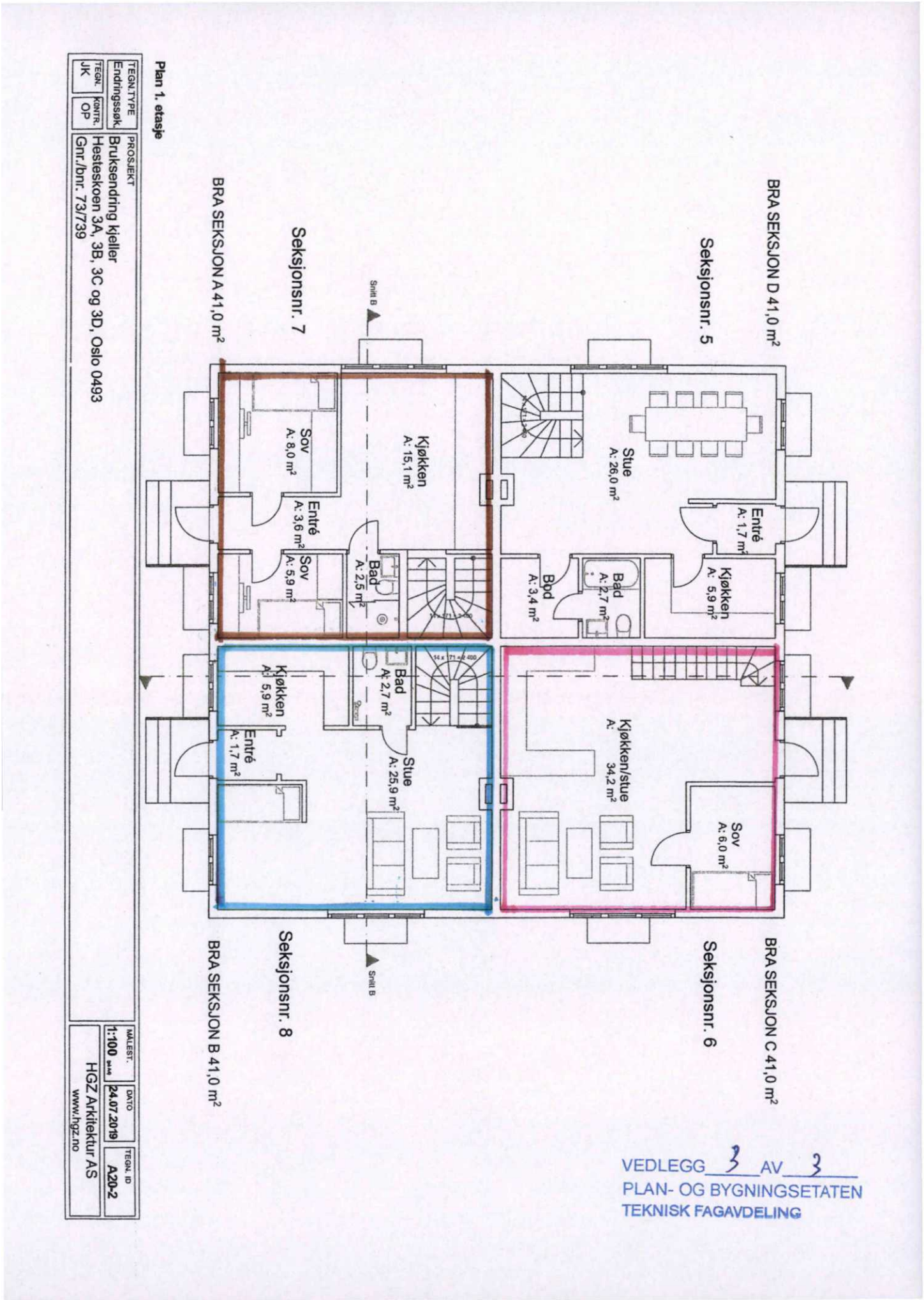
Seksjons-nummer	**Seksjonens formål** **B** = Boligseksjon (omfatter også fritidsboliger) **N** = næringsseksjon **SB** = samleseksjon bolig **SN** = samleseksjon næring	**Sameiebrøk (teller)** Her skriver du telleren til seksjoner som blir endret ved reseksjoneringen. Telleren kan eventuelt være uendret. Nederst skriver du nevneren, som vil være summen av tellerne til samtlige seksjoner i sameiet.	**Tilleggsareal** Fyll ut denne kolonnen hvis seksjonen har eller skal ha tilleggsareal. **B** = tilleggsareal i bygning **G** = tilleggsareal i grunn (krever oppmålingsforretning) **BG** = tilleggsareal i bygning og grunn (krever oppmålingsforretning)
		Nevner =	

Dato	Innsenderens underskrift



VEDLEGG 1 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING


Plan kjeller
NYTT BRA SEKSJON A 41,0 m²
Seksjonsnr. 7
Seksjonsnr. 5
NYTT BRA SEKSJON D 41,0 m²
Snitt B
Sov A: 11,2 m²
Stue A: 17,9 m²
Bad A: 10,8 m²
Fellesareal
WC A: 1,6 m²
Bad A: 2,9 m²
Sov A: 6,1 m²
Vaskerom A: 3,8 m²
Walk-In-C A: 2,5 m²
Sov A: 17,3 m²
Endring
Bad A: 6,0 m²
Stue A: 20,6 m²
Sov A: 13,2 m²
Snitt B
NYTT BRA SEKSJON B 41,0 m²
Seksjonsnr. 8
Seksjonsnr. 6
NYTT BRA SEKSJON C 41,0 m²
VEDLEGG 2 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING
TEGN.TYPE
Endringssøk.
TEGN. JK
KONTR. OP
PROSJEKT
Bruksendring kjeller
Hesteskoen 3A, 3B, 3C og 3D, Oslo 0493
Gnr./bnr. 73/739
MÅLEST.
1:100 (A3)
DATO
24.07.2019
TEGN. ID
A20-1
HGZ Arkitektur AS
www.hgz.no



VEDLEGG 3 AV 3
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
TEKNISK FAGAVDELING

Tinglysingsstempel

DAGBOKFØRT

30. DES 83 42120

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Begjæring om oppdeling i eierseksjoner

Begjæring, situasjonsplan og plantegninger sendes tinglysingsdommeren i to eksemplarer, hvorav ett skal være på tinglysingspapir, jfr. tinglysingsforskriftenes § 6.

Egenerklæringen er godkjent av Kommunaldepartementet.

1. Eiendom	Gnr. **73**	Bnr. **739**	Fnr.	Kommune **Oslo**
2. Eier	Navn **Engebråten Borettslag**			Fødselsdato (dag, mnd., år)
3. Begjæring	Eiendommen begjæres oppdelt i eierseksjoner, (jfr. lov av 4. mars 1983 nr. 7) slik det fremgår av etterstående fordelingsliste (punkt 6).			
4. Egenerklæring om oppfyllelse av lovens krav (§ 7 i.f.)	Undertegnede erklærer at a) [x] eiendommen er oppdelt i så mange seksjoner som det er bruksenheter. Den er oppdelt i naturlige og hensiktsmessige bruksenheter etter de formål de skal ha. Hver boligseksjon har egen inngang, eget kjøkken og eget WC og bad innenfor bruksenheten (§ 5 nr. 2 og 3). b) fastsettelsen av sameiebrøken bygger på (§ 5 nr. 4, første ledd) [ ] bruksenhetenes areal eller [x] bruksenhetenes innbyrdes verdi c) [ ] kommunen er varslet om seksjoneringen for mer enn 6 måneder siden. Det er ikke fattet vedtak om byfornyelse eller utbedringsprogram i h. t. lov av 28. april 1967 nr. 1 (§ 5 nr. 4, tredje ledd). eller [x] kommunen har gjort unntak fra seksjoneringsforbudet i § 5 nr. 4, tredje ledd: meddelt at xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx xxx og fjerde ledd ikke er til hinder for seksjoneringen. eller [ ] seksjoneringen gjelder prosjektert bygg/bygg under oppførelse hvor byggetillatelse er gitt. Eiendommen er således ikke tatt i bruk før eierseksjonslovens ikraftredelse (jfr. bygningsloven § 99), og kommunen er derfor heller ikke varslet om seksjoneringen. Undertegnede er kjent med at det er straffbart å avgi eller benytte uriktig erklæring (straffeloven § 189 og § 190).			
5. Tegninger m. v.	Vedlegg: Situasjonsplan. Plantegninger over kjeller, alle etasjene og loft, alt i A4 format og fortløpende sidenummerert. På tegningene er grensene for bruksenhetene og deres seksjonsnumre (forslag) tydelig angitt (§ 7 annet ledd).			

Nr. 3035 Forlag: Sem & Stenersen A/S, Oslo 5-83

Avskriftens riktighet bekreftes HR

6. Fordelingsliste

Snr.	Formål	Brøk med nevner = 234.247	Snr.	Formål	Brøk med nevner= 234.247
1	2	3	1	2	3
1	B	946	21	B	946
2	B	946	22	B	946
3	B	946	23	B	946
4	B	946	24	B	946
5	B	946	25	B	1117
6	B	946	26	B	777
7	B	946	27	B	777
8	B	946	28	B	1117
9	B	946	29	B	1117
10	B	946	30	B	674
11	B	946	31	B	777
12	B	946	32	B	1117
13	B	946	33	B	1117
14	B	946	34	B	777
15	B	946	35	B	777
16	B	946	36	B	1117
17	B	946	37	B	1117
18	B	946	38	B	777
19	B	946	39	B	777
20	B	946	40	B	1117
Sum teller skal stemme med nevner			Sum teller skal stemme med nevner		

Ad kolonne 2 (**formål**): B = boligseksjon, G = garasjeseksjon, N = næringsseksjon
SB = samleseksjon boliger, SN = samleseksjon næringslokaler

Ad kolonne 3 (jfr. § 5 nr. 4): Ved oppdelingen skal det for hver eierseksjon fastsettes en sameiebrøk med hele tall i teller og nevner.

7. Supplerende tekst

Til sikkerhet for den enkelte sameiers forpliktelser overfor sameiet, gis det pant i hver seksjon for kr 20.000,-.

Panteretten skal hefte på den enkelte seksjon med prioritet uten opptrinnsrett etter 90% av ~~første tinglyste overdragelsespris~~. lånetakst.

Dato: 23.12.1983

Sted:

Hjemmelshaver(ne)s underskrift

Pellet. p. Tønder (s)

Engebrøten Borettslag

T. R. Flatebø Asbjørn Pedersen

Dokumentet returneres til:

Navn	Adresse	Telefon
Christiania Bank og Kreditkassen Eiendomsbestyrelsen	Kongens gate 33, Oslo 1	48 51 31

DAGBOKFØRT

30. DES 83 42120

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Snr.	Formål	Brøk med nevner:	Snr.	Formål	Brøk med nevner:
1	2	3	1	2	3
41	B	1117	77	B	1117
42	B	777	78	B	674
43	B	777	79	B	777
44	B	1117	80	B	1117
45	B	1117	81	B	1117
46	B	777	82	B	777
47	B	777	83	B	777
48	B	1117	84	B	1117
49	B	1117	85	B	1117
50	B	775	86	B	777
51	B	777	87	B	777
52	B	1117	88	B	1117
53	B	1117	89	B	1117
54	B	674	90	B	777
55	B	777	91	B	777
56	B	1117	92	B	1117
57	B	1117	93	B	1117
58	B	777	94	B	777
59	B	777	95	B	777
60	B	1117	96	B	1117
61	B	1117	97	B	1305
62	B	777	98	B	1305
63	B	777	99	B	1305
64	B	1117	100	B	1305
65	B	1117	101	B	1305
66	B	777	102	B	1305
67	B	777	103	B	1305
68	B	1117	104	B	1305
69	B	1117	105	B	1305
70	B	777	106	B	1305
71	B	777	~~106~~	~~B~~	~~1305~~
72	B	1117	107	B	1305
73	B	1117	108	B	1305
74	B	777	109	B	1305
75	B	777	110	B	1305
76	B	1117	111	B	1305

fortsettelse

T. P. F. Lelels. Asbjørn Pedersen

./.

DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Snr.	Formål	Brøk med nevner:	Snr.	Formål	Brøk med nevner:
1	2	3	1	2	3
112	B	1305	148	B	1602
113	B	1305	149	B	1602
114	B	1227	150	B	1602
115	B	1305	151	B	1305
116	B	1305	152	B	1305
117	B	1305	153	B	1305
118	B	1305	154	B	1305
119	B	1305	155	B	1305
120	B	1305	156	B	1305
121	B	1305	157	B	1305
122	B	1305	158	B	1305
123	B	1305	159	B	1305
124	B	1305	160	B	1305
125	B	1305	161	B	1640
126	B	1305	162	B	1640
127	B	1305	163	B	1640
128	B	1305	164	B	1640
129	B	1305	165	B	1640
130	B	1305	166	B	1640
131	B	1305	167	B	1640
132	B	1305	168	B	1640
133	B	1305	169	B	1640
134	B	1305	170	B	1640
135	B	1305	171	B	1640
136	B	1305	172	B	1640
137	B	1305	173	B	1640
138	B	1305	174	B	1640
139	B	1305	175	B	1640
140	B	1305	176	B	1640
141	B	1305	177	B	1640
142	B	1305	178	B	1640
143	B	1305	179	B	1640
144	B	1305	180	B	1640
145	B	1305	181	B	1640
146	B	1305	182	B	1640
147	B	1602	183	B	1640

fortsettelse

T. R. Flatebø Asbjørn Pauben

1/1

DAGBOKFØRT

30. DES 83 42120

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

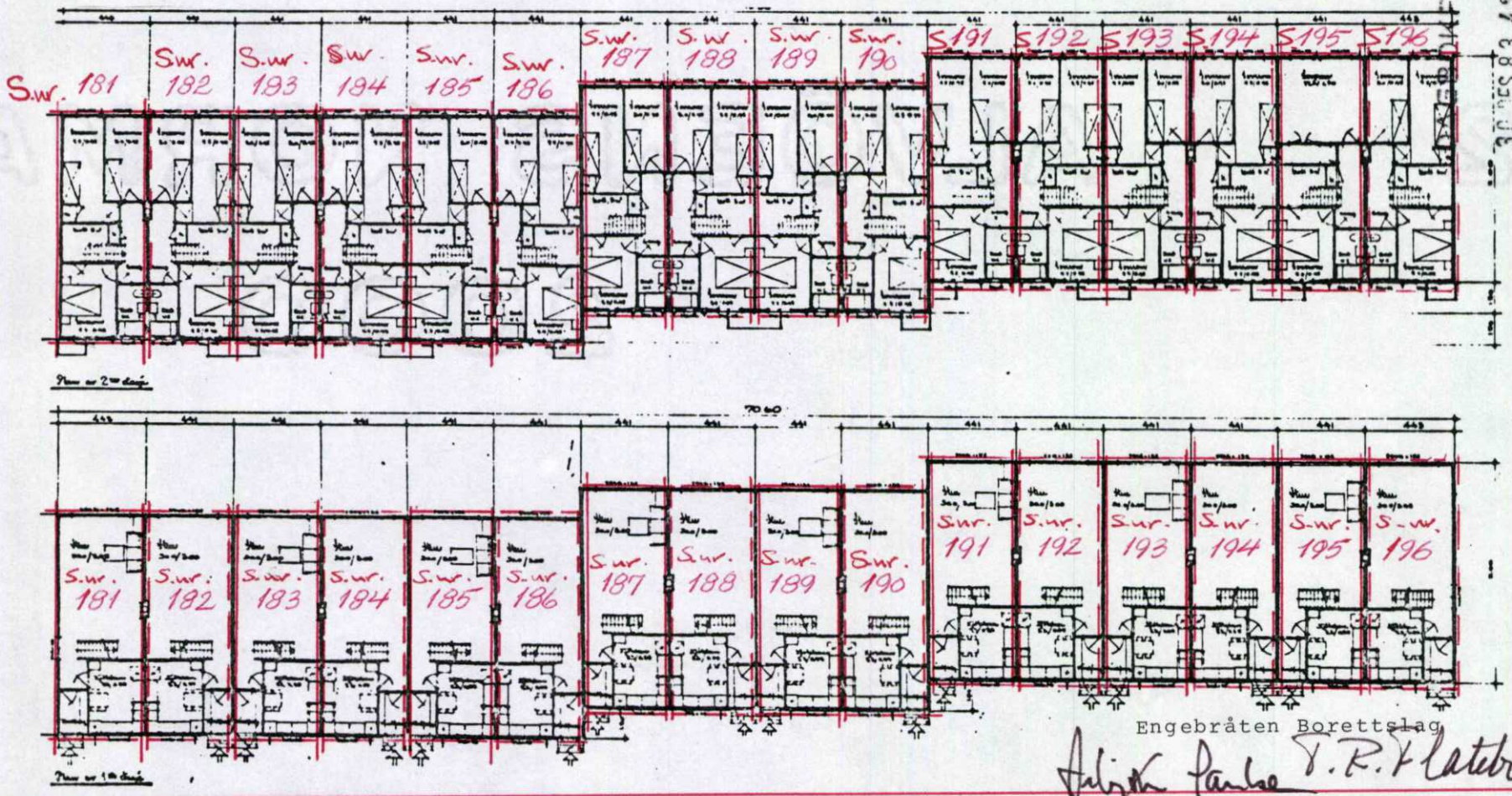
184	B	1640
185	B	1640
186	B	1640
187	B	1640
188	B	1640
189	B	1640
190	B	1640
191	B	1640
192	B	1640
193	B	1640
194	B	1640
195	B	1640
196	B	1640
		234.247

T.R.f Eiendom Asbjørn Pedersen

./.

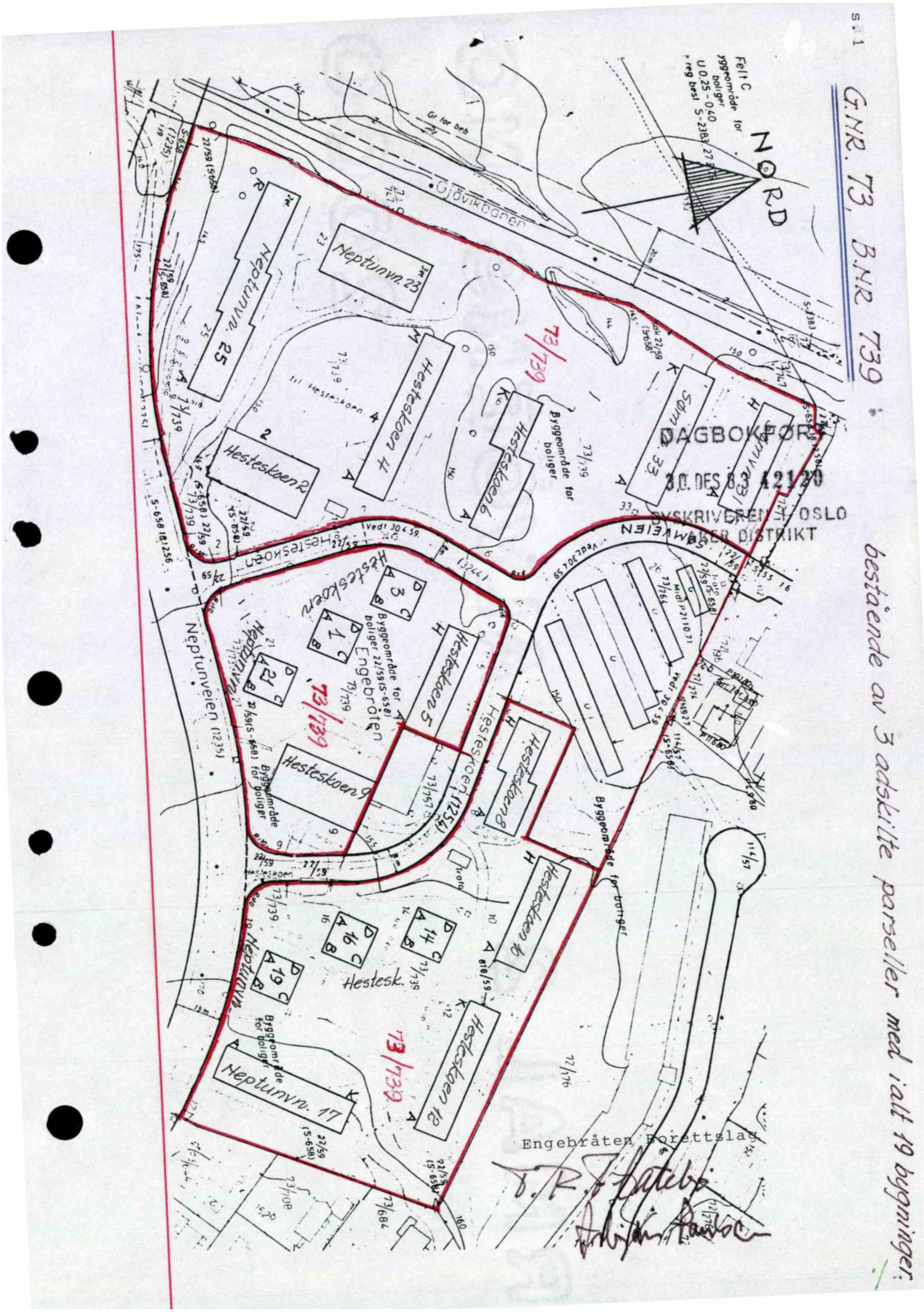
Side 6 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

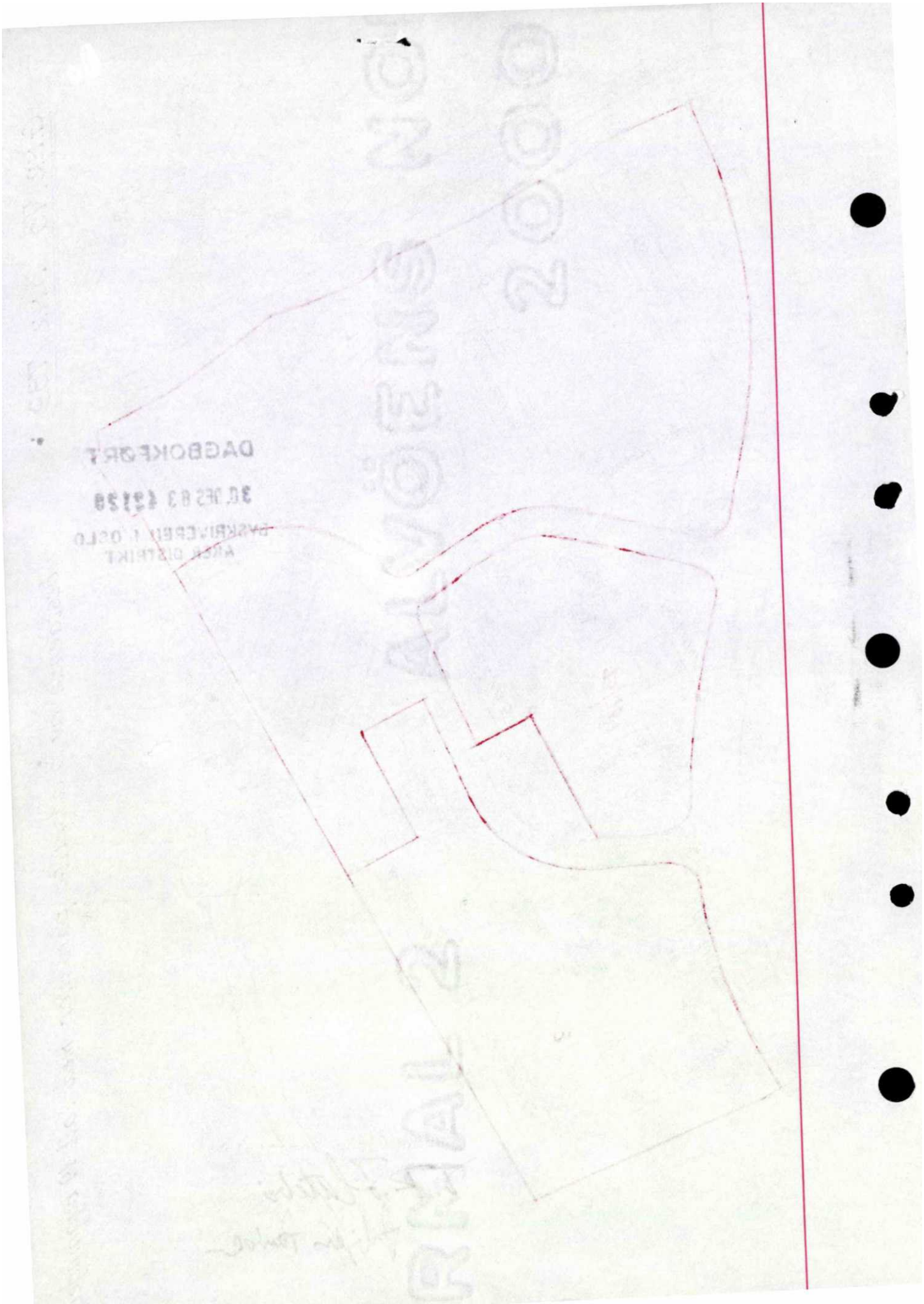
GNR. 73, BNR. 739, NEPTUNVEIEN 25
1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 181 - 196,
SEKSJONSNR. ER ANGITT MED RØDT



BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
MOTTATT
3 DES 83 42120

Engebråten Borettslag
Asbjørn Parbo T. R. Flatebø


G.NR. 73, B.NR 739
NORD
Felt C
Byggeområde for boliger
U.0.25 - 0.40
reg besl S-2383 27
Gjøvikbanen
Gr for beb
Neptunvn. 25
Neptunvn. 23
Hesteskoen 2
Hesteskoen 4
Hesteskoen 6
Hesteskoen 5
Hesteskoen 8
Hesteskoen 9
Hesteskoen 10
Hesteskoen 12
Neptunvn. 17
Neptunveien (1235)
Hesteskoen (1254)
Engebråten
Hestesk.
Byggeområde for boliger
Byggeområde for boliger 22/59(S-658)
73/739
Vedt 30.4.59.
Sømveien
Søm 33
DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
Engebråten Borettslag
bestående av 3 adskilte parseller med ialt 19 bygninger: /



Side 9 av 61

Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21

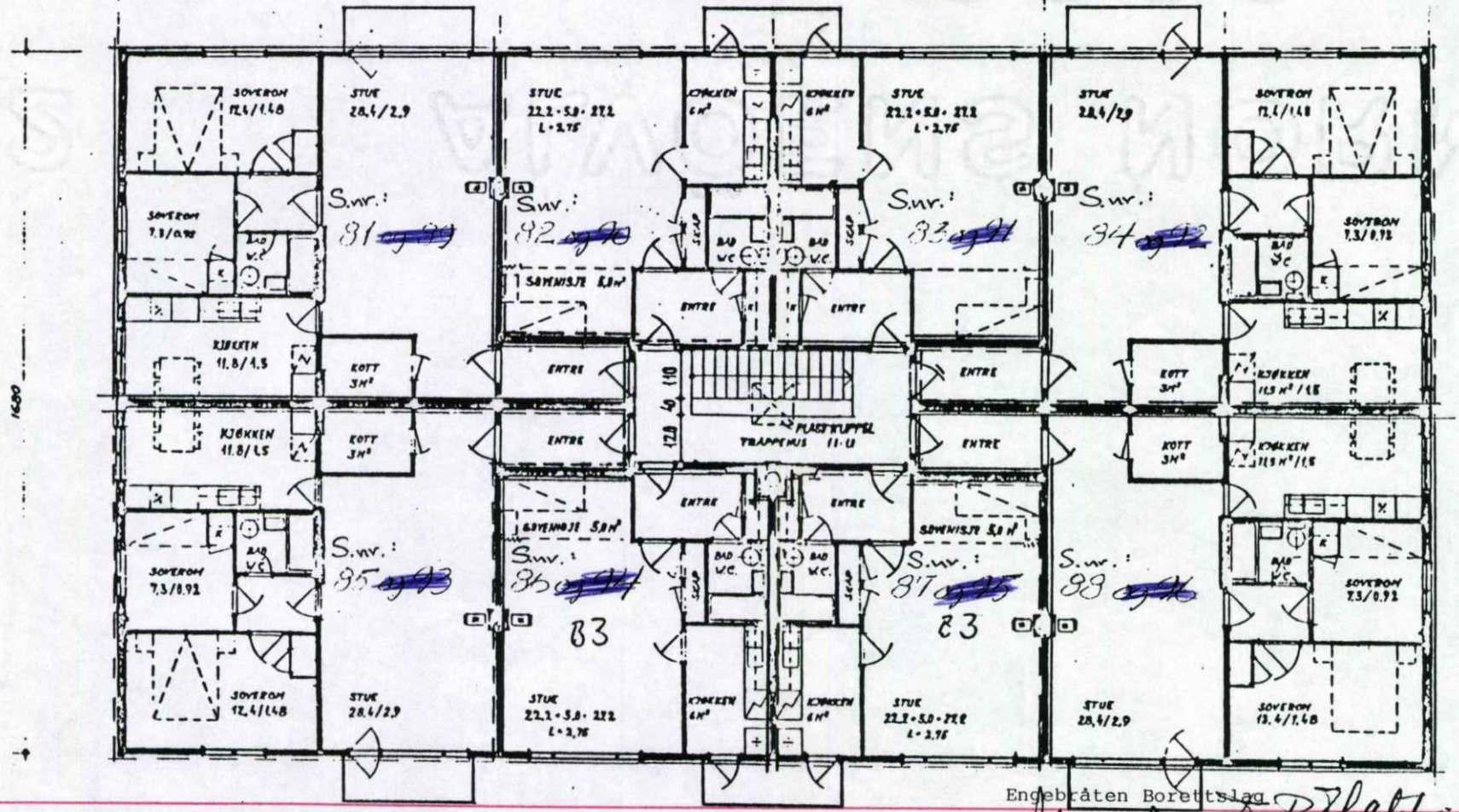
Kartverket

G.NR. 73, B.NR. 739 :-

3.174

NEPTUNVEIEN 23 MED SEKSJONENE 81 - ~~88~~

SEKSJONSNR. ER ANGITT



2. ~~3~~. ETASJE

Engebråten Borettslag

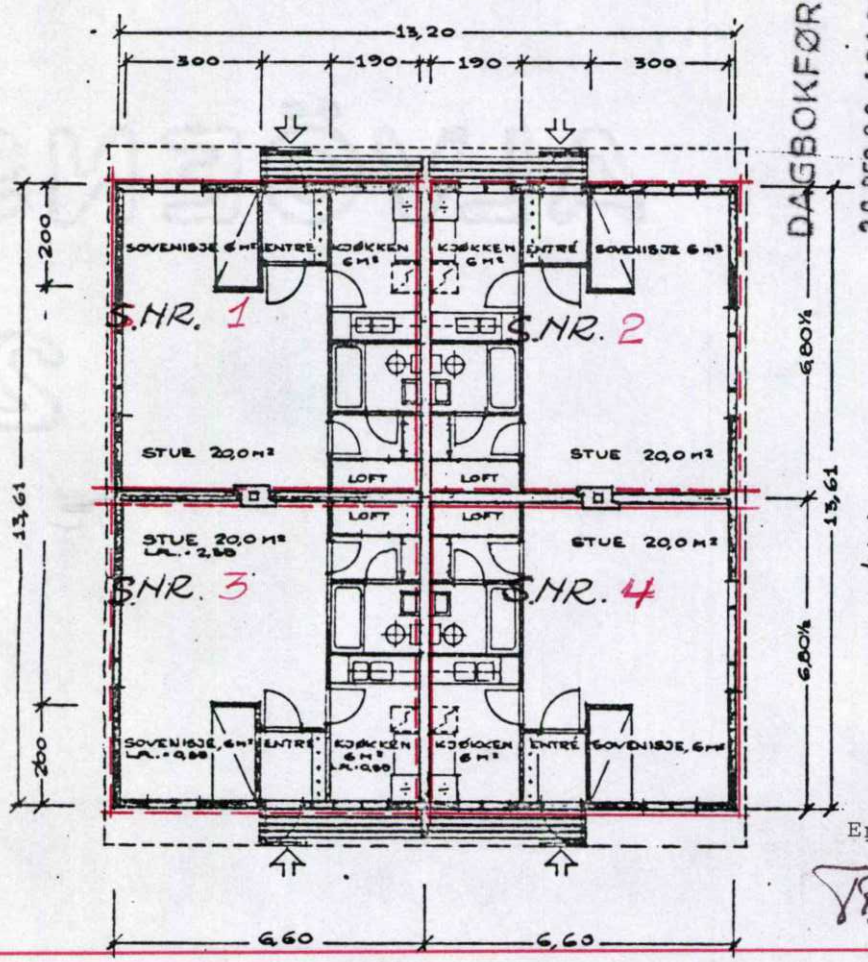
8. Blakstad

Side 10 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

s. 3

G.NR 73 BNR. 739 HESTESKOEN 1

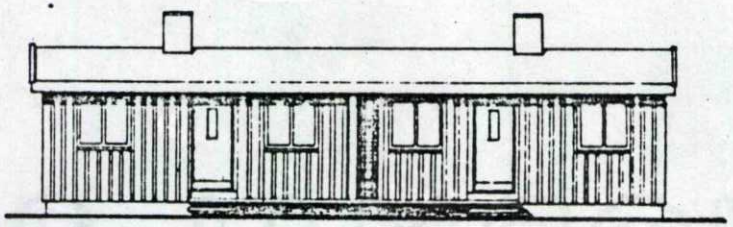
LEILIGHETSPLANER ETC. FOR SEKSJONENE 1 - 4.
SEKSJONSNR. ER ANGITT



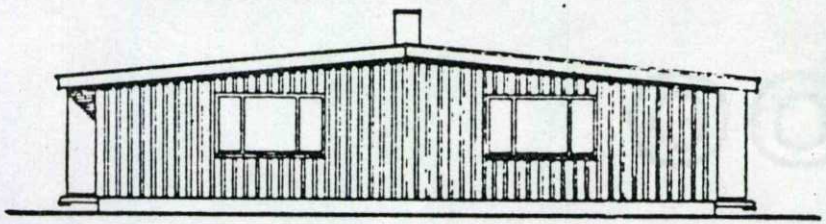
DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

6,80½
13,61
6,80½

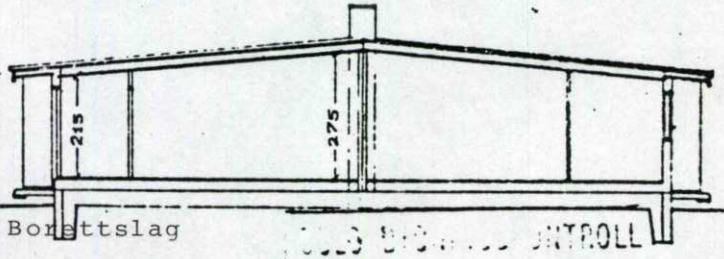
14,8



FASADE MOT NORD og SYD



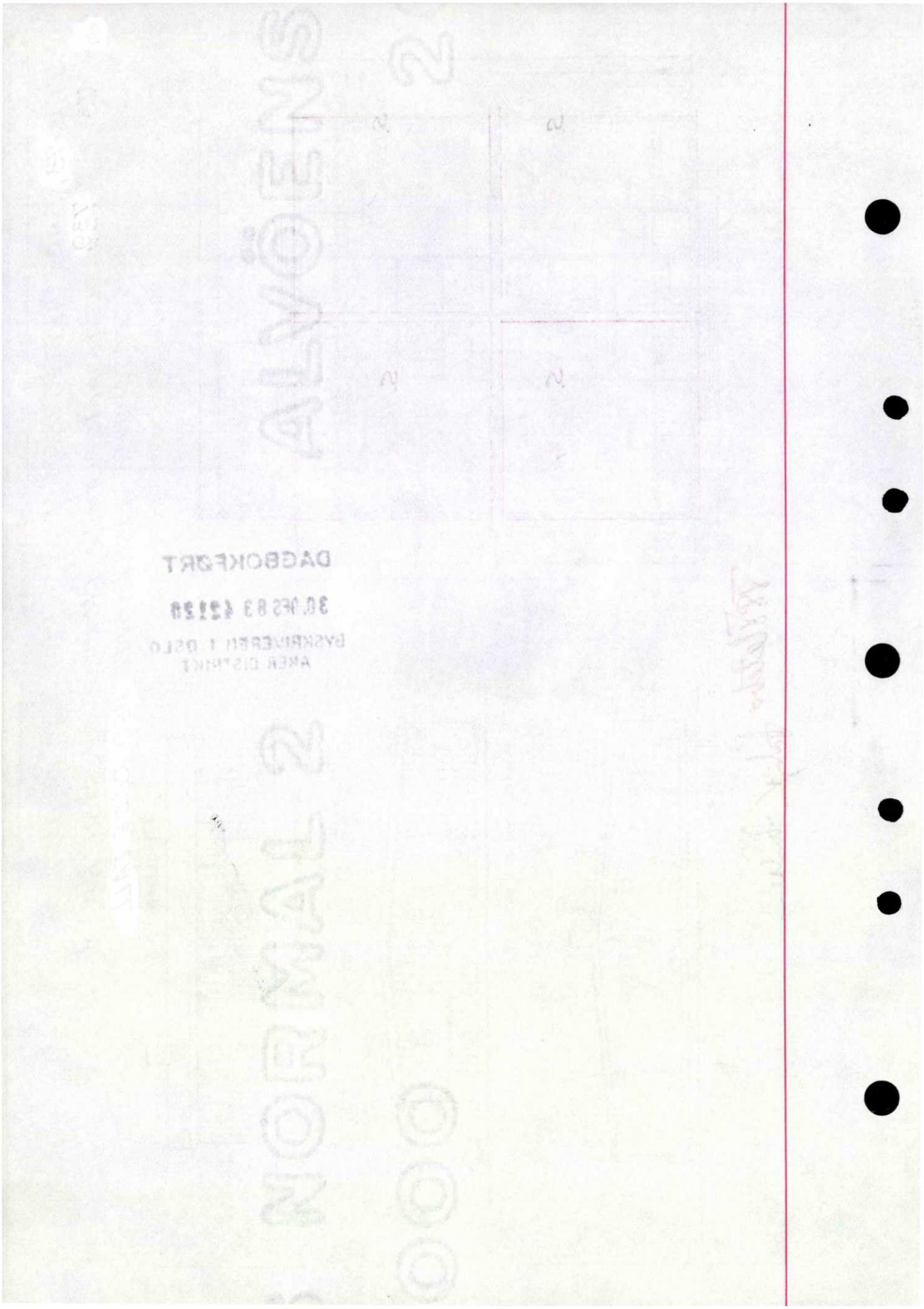
FASADE MOT ØST og VEST



Engebråten Borettslag

SNITT

KONTROLL
MOTTATT
25 JAN 83



Side 12 av 61

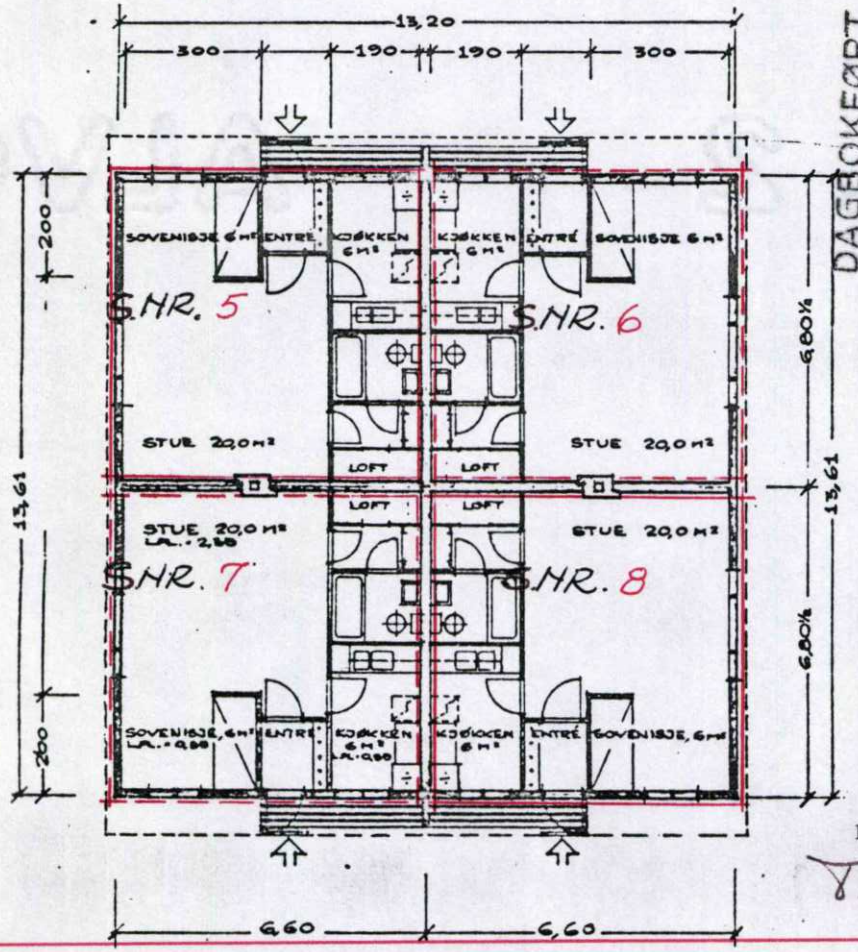
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21

Kartverket

s.4

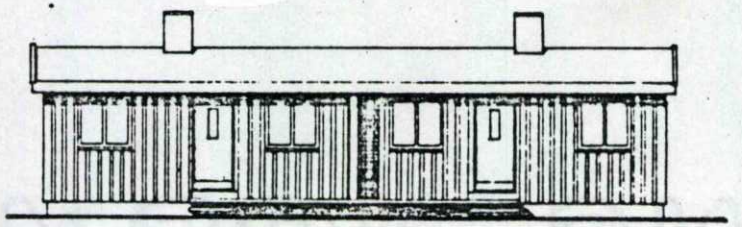
G.NR , BNR. HESTESKOEN 3

73.. 739. LEILIGHETSPLANER ETC. FOR SEKSJONENE 5-8.
SEKSJONSNR. ER ANGITT

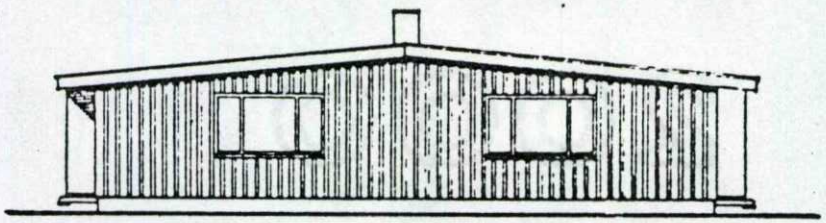


DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

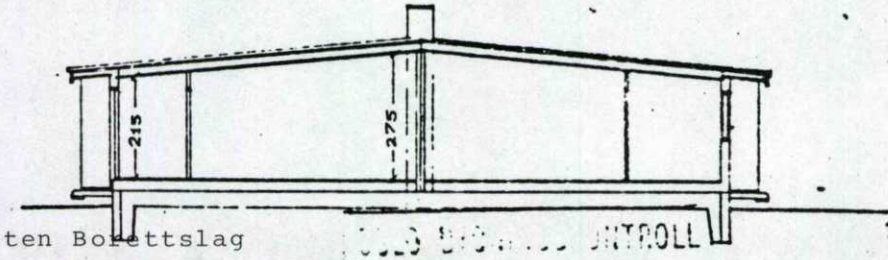
14,8



FASADE MOT NORD og SYD



FASADE MOT ØST og VEST



41

Engebråten Borettslag

T. R. Klatebo

SIGNERT

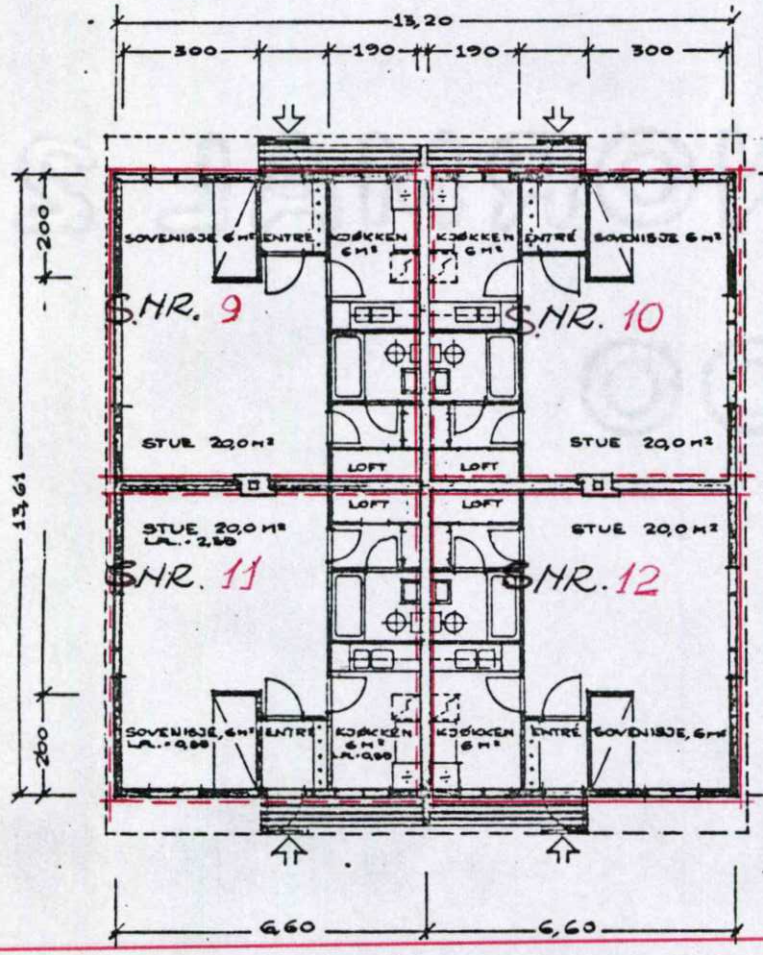
MOTTATT
23 JAN 82

Side 13 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

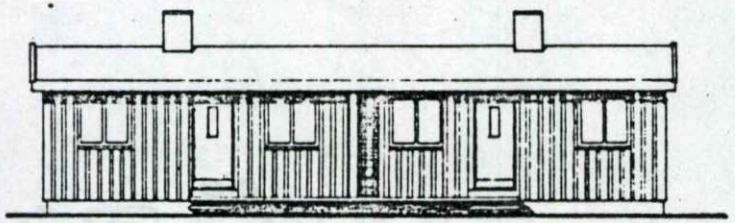
s.5

G.NR 73.. BNR. 739. HESTESKOEN 14

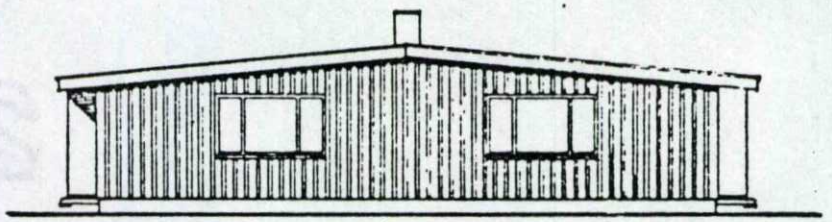
LEILIGHETSPLANER ETC. FOR SEKSJONENE 9-12.
SEKSJONSNR. ER ANGITT



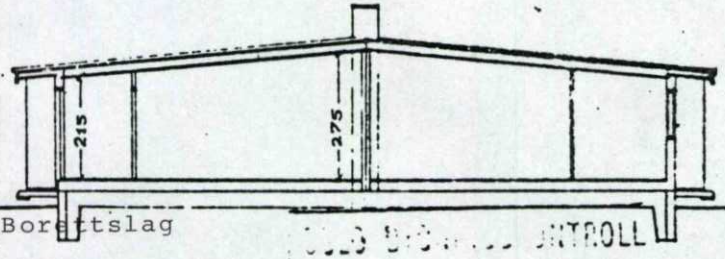
DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT



FASADE MOT NORD og SYD



FASADE MOT ØST og VEST



SNITT

14,8

Engebråten Boreftslag

T.P. Blatchø

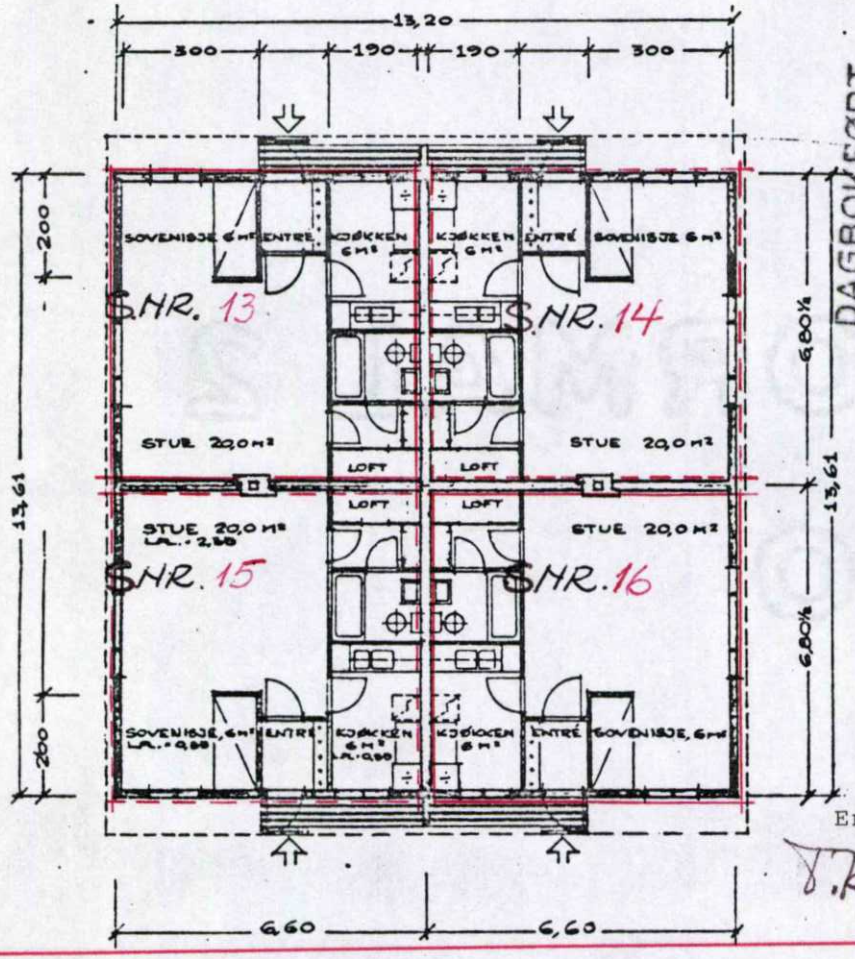
MOTTATT
25 JAN 83

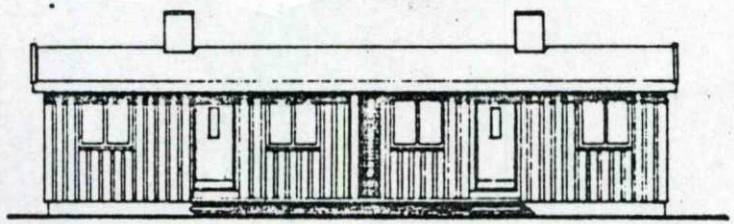
Side 14 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

.6

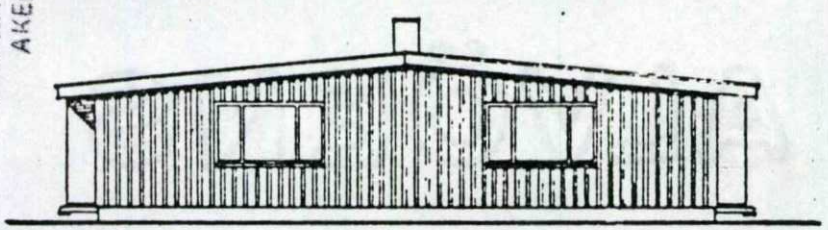
G.NR 73. BNR. 739. HESTESKOEN 16

LEILIGHETSPLANER ETC. FOR SEKSJONENE 13-16.
SEKSJONSNR. ER ANGITT

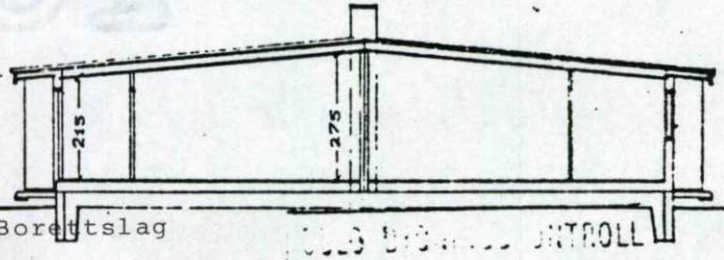




FASADE MOT NORD OG SYD



FASADE MOT ØST OG VEST



SNITT

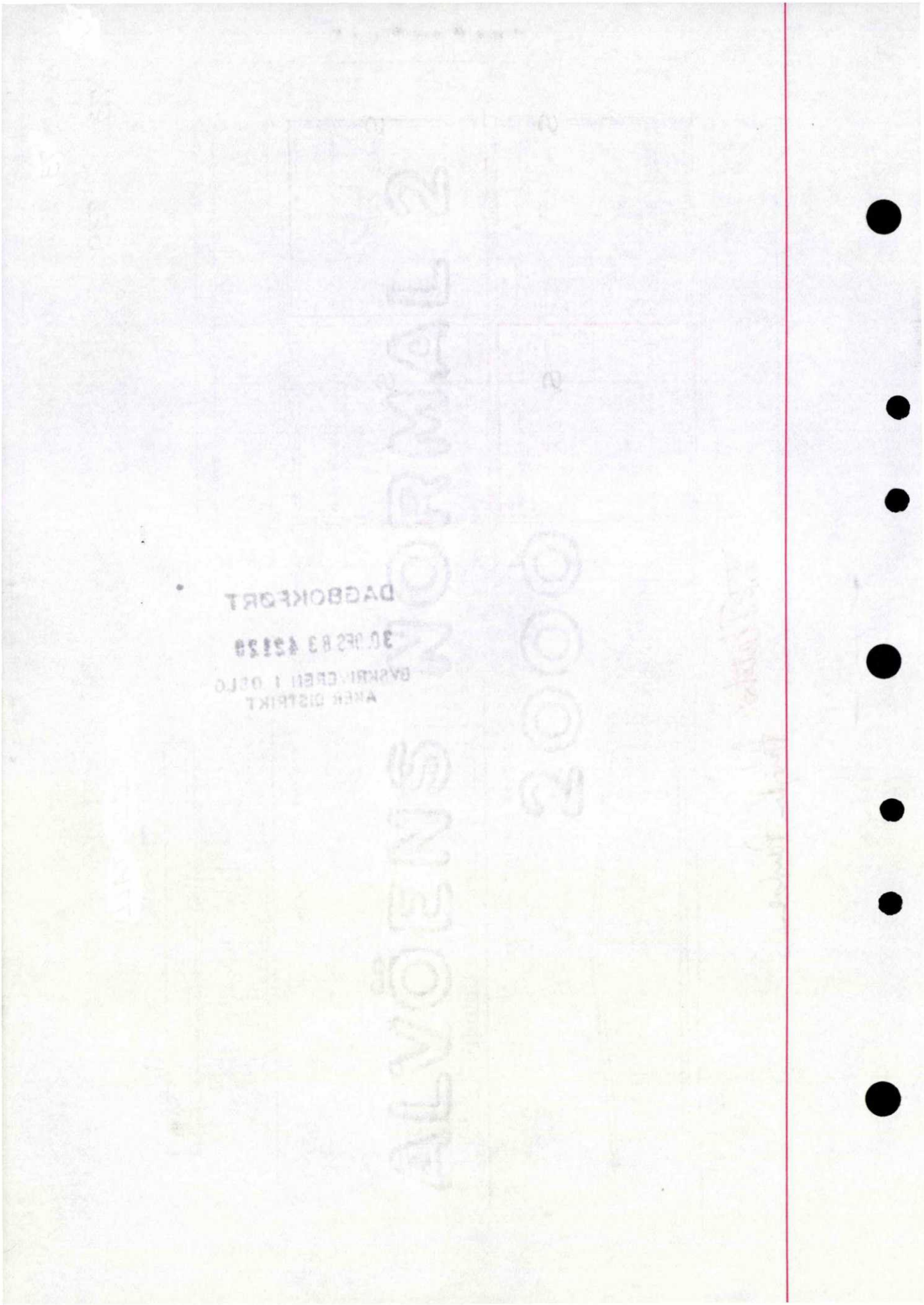
DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

14,8

41

Engebråten Borettslag

MOTTATT
20 JANUAR 82



Side 16 av 61

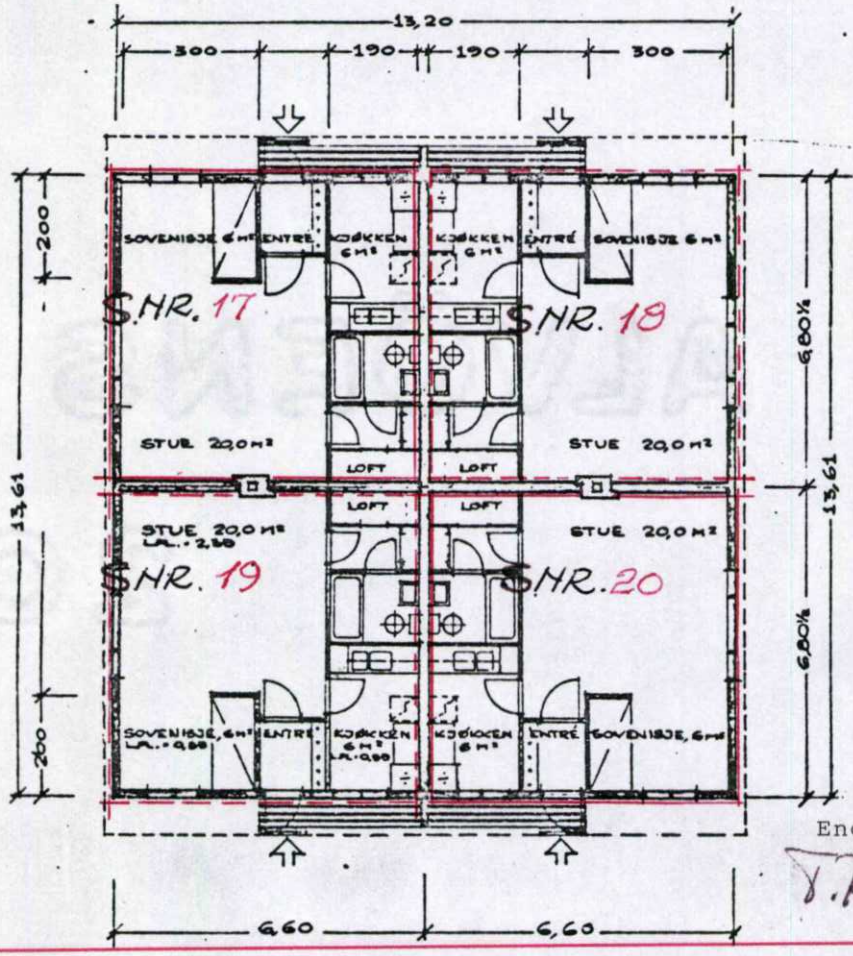
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21

Kartverket

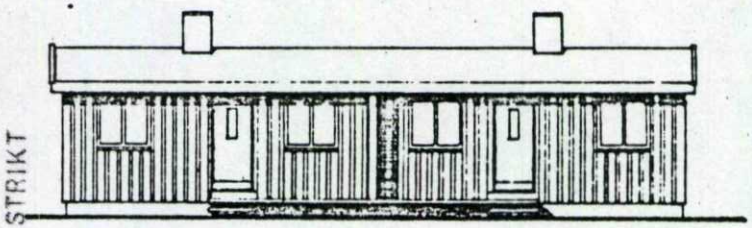
s.7

G.NR 73 BNR. 739 NEPTUNVEIEN 19

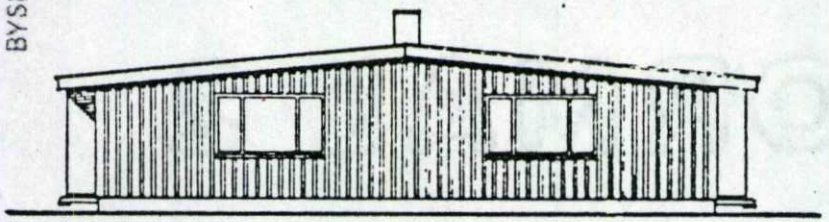
LEILIGHETSPLANER ETC. FOR SEKSJONENE 17-20
SEKSJONSNR. ER ANGITT



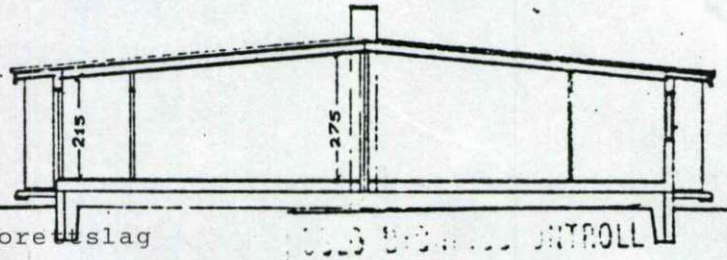
DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT



FASADE MOT NORD OG SYD



FASADE MOT ØST OG VEST

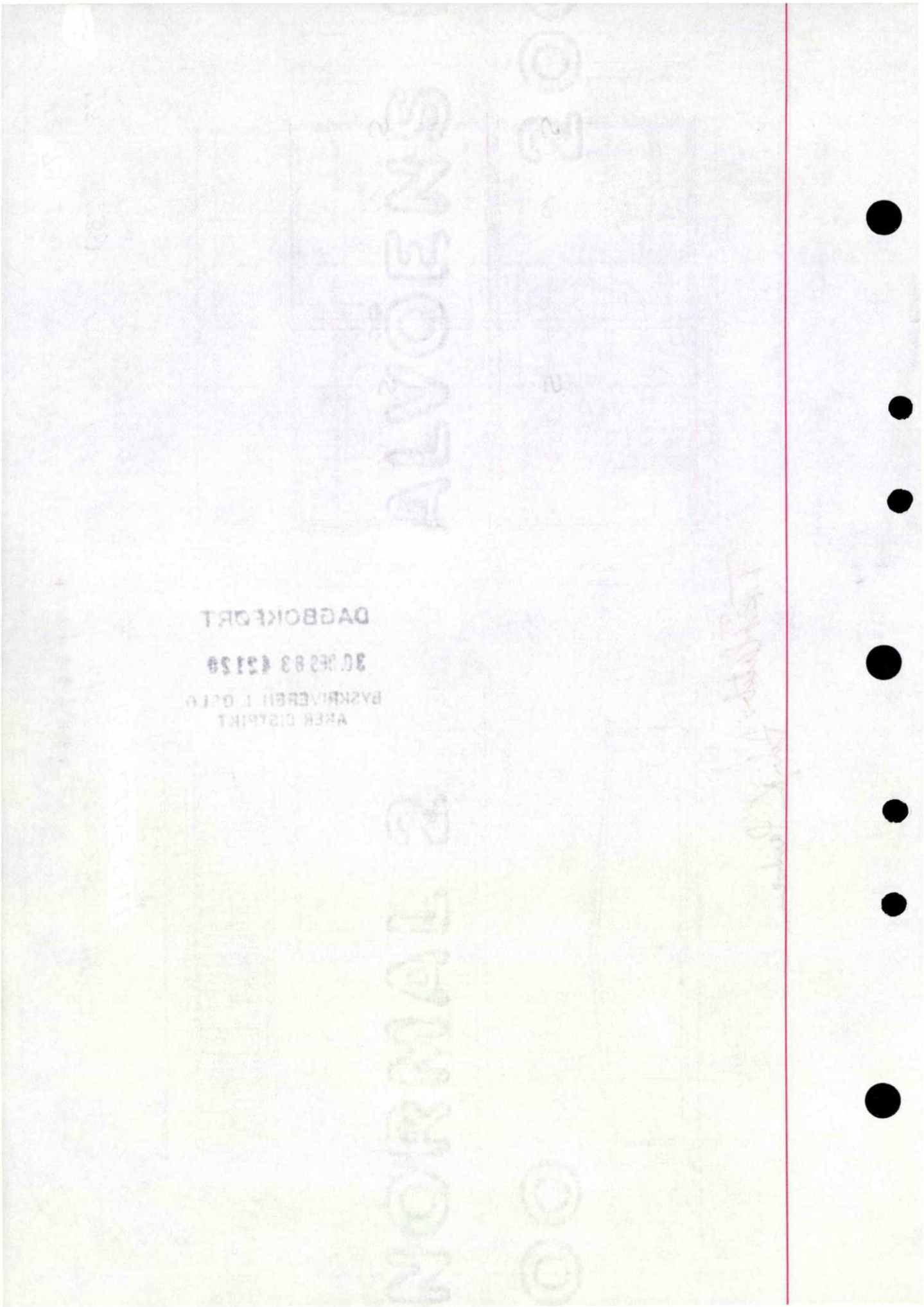


SNITT

Engebråten Boreselskap

T. Ribbelatebø

Arbeidskontroll
MOTTATT
23 JAN 1984

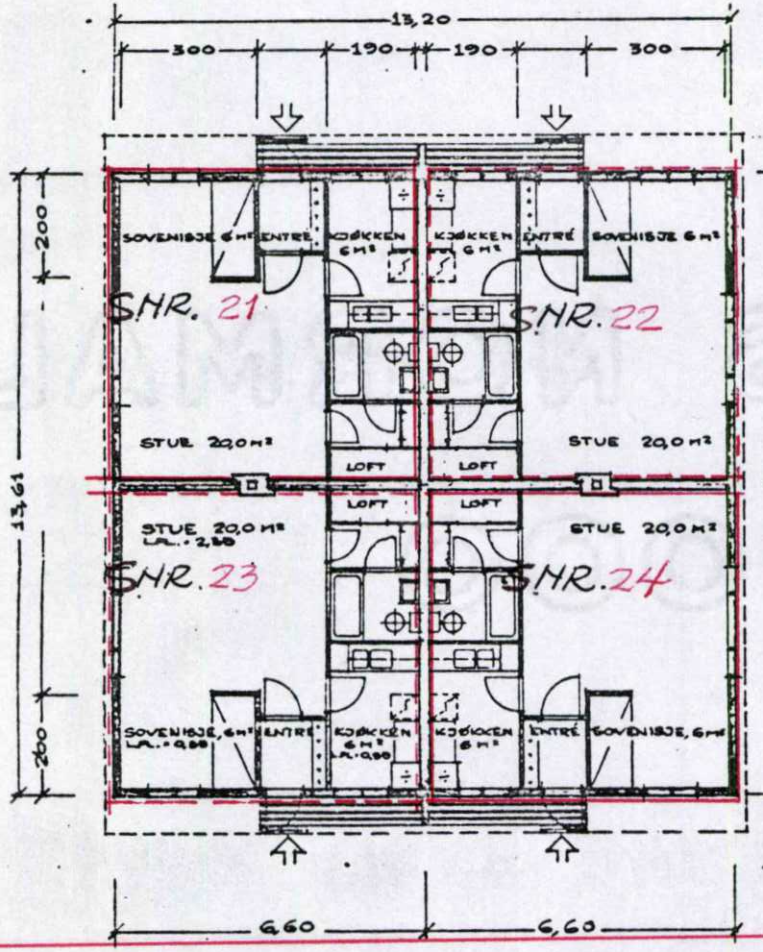


Side 18 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

s.8

G.NR 73 BNR. 739 NEPTUNVEIEN 21

LEILIGHETSPLANER ETC. FOR SEKSJONENE 21-24.
SEKSJONSNR. ER ANGITT

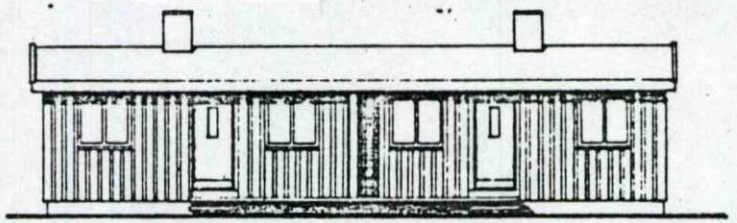


DAGBOKFØRT.

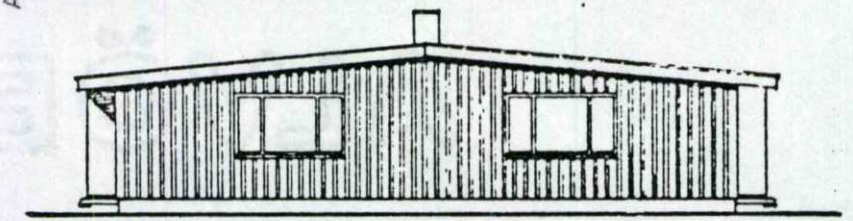
30. DES 83 42120

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

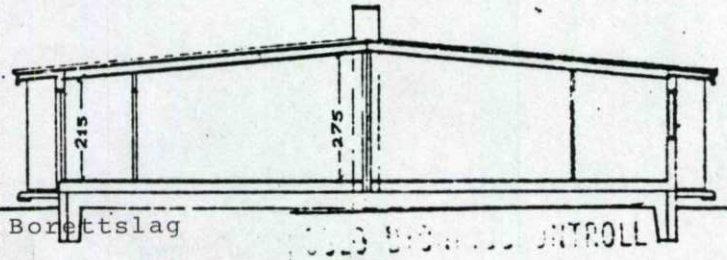
14,8



FASADE MOT NORD og SYD



FASADE MOT ØST og VEST



SNITT

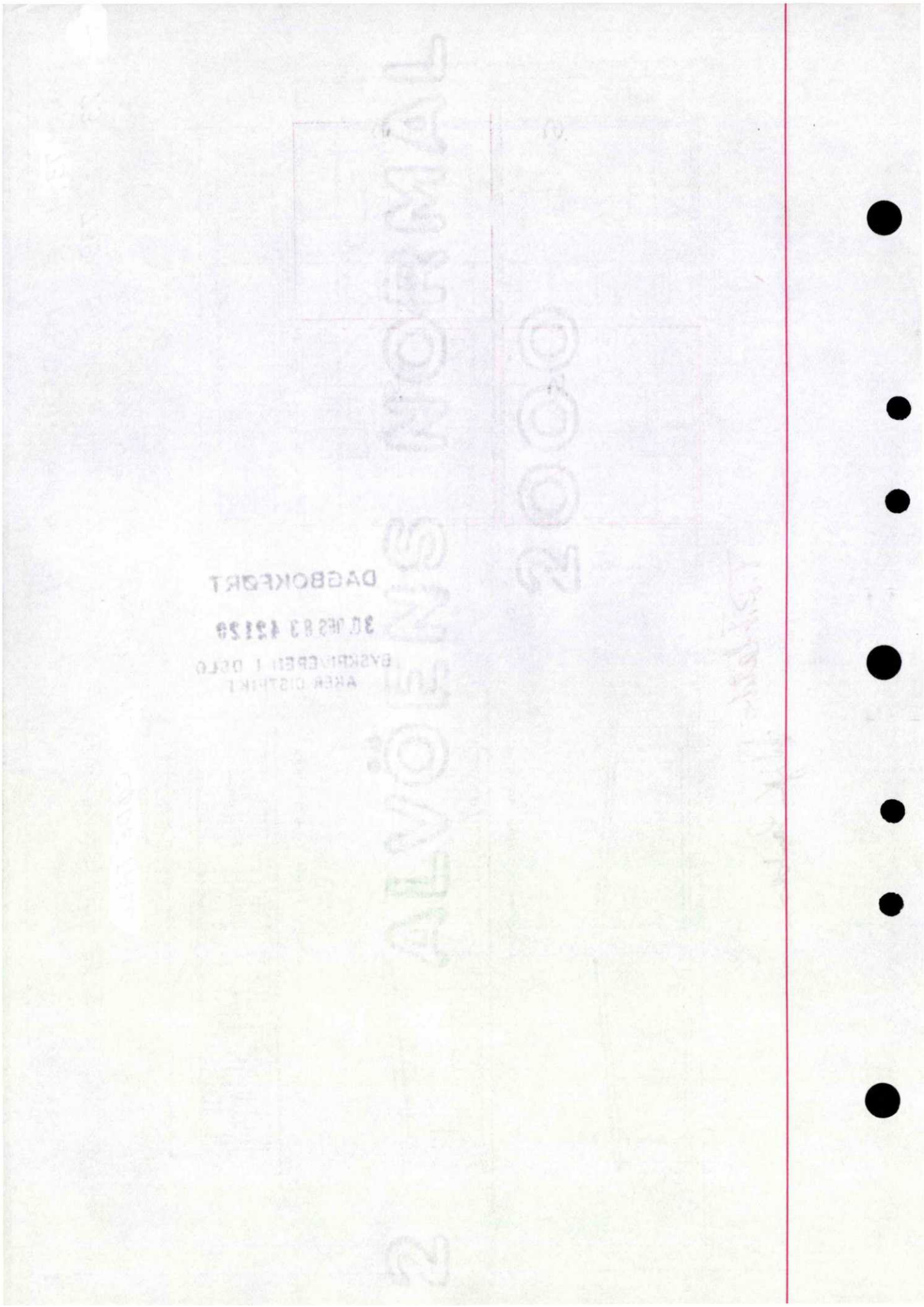
Engebråten Borettslag

T.R.B. Latebo

Asbjørn Larsen

MOTTATT
25 JAN 82

41

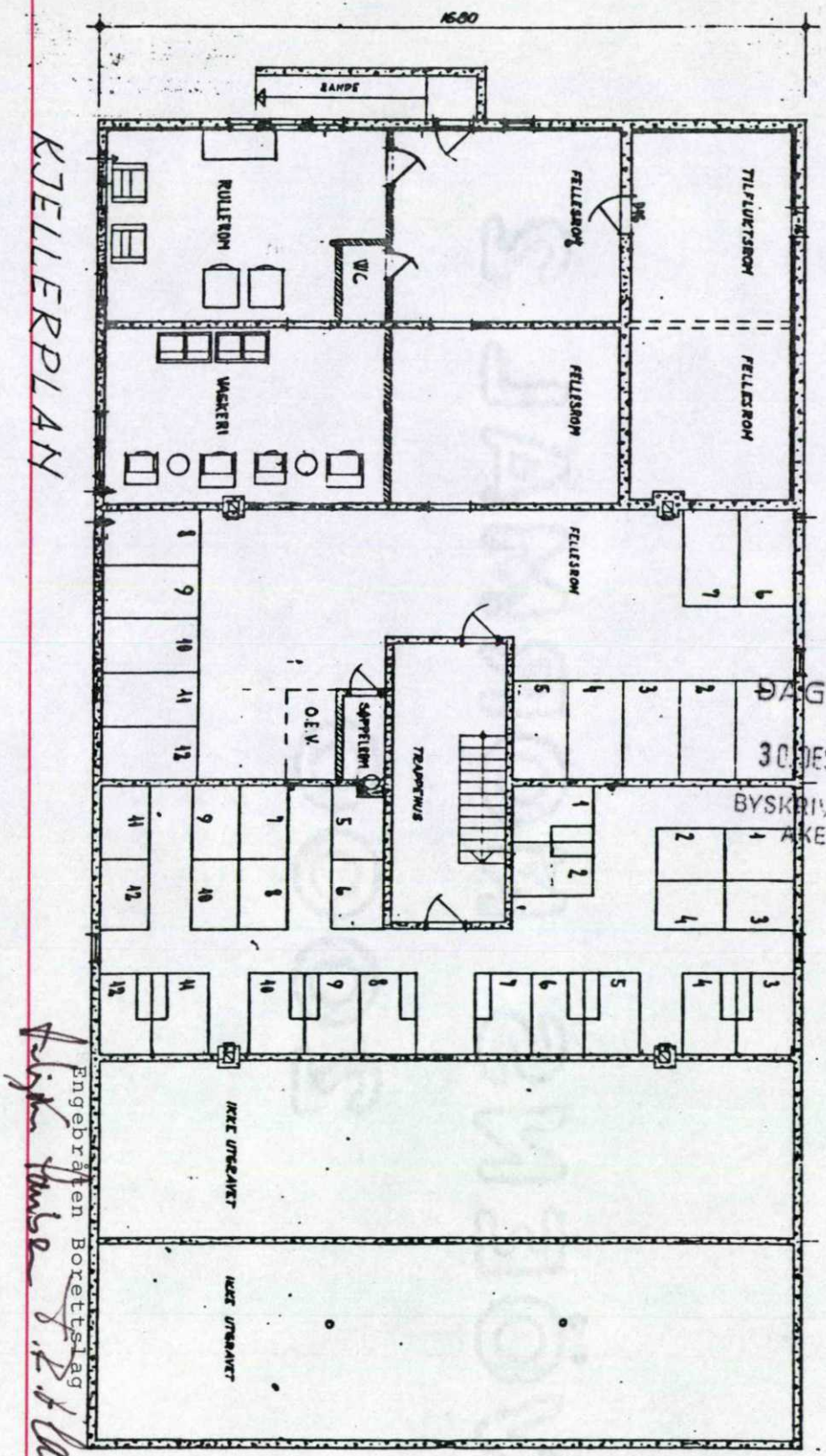


s.9

73/739 HESTESKOEN 2

KJELLERBODER FOR BESTEMMELSESNUMMERNE 25-44.

KJELLERPLAN



DAGBOKFØR
30.DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

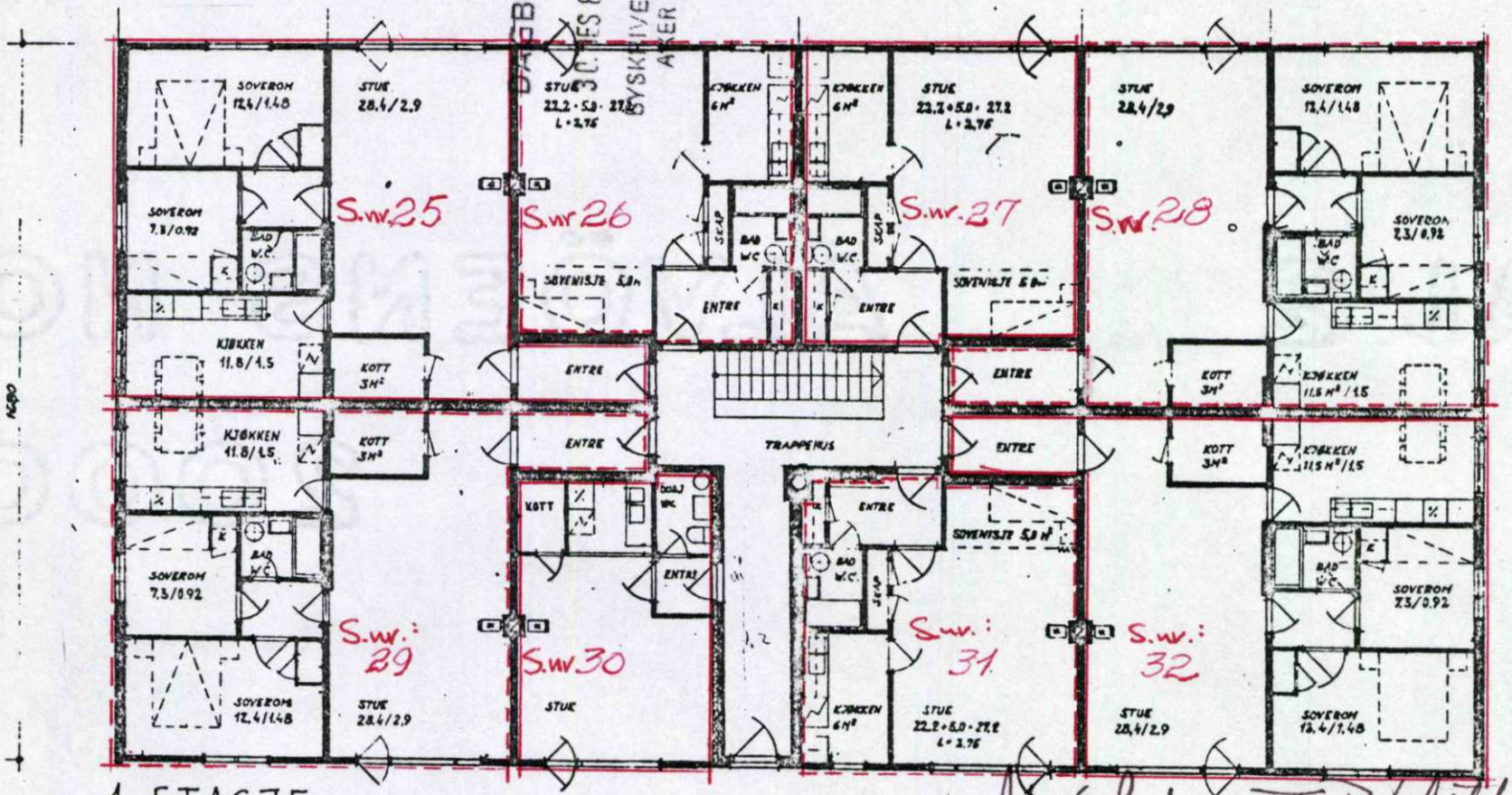
Engebråten Borettslag

1/1

G.NR. 73, B.NR. 739: HESTESKOEN 2 MED SEKSJONENE 25 - 32

TINGBOKFØRT
OSLO 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

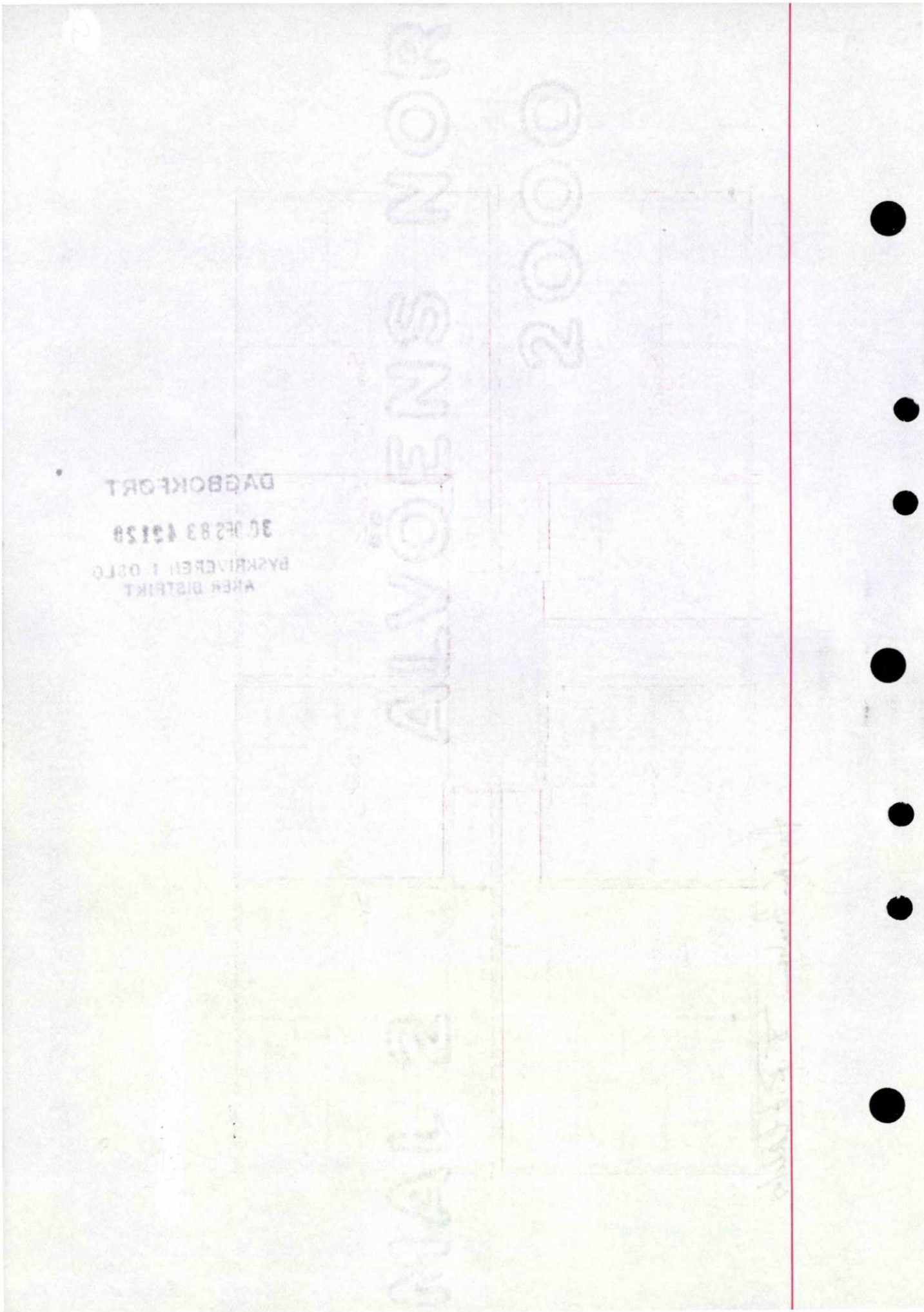
SEKSJONSNR. ANGITT



1. ETASJE

Engebråten Borettslag

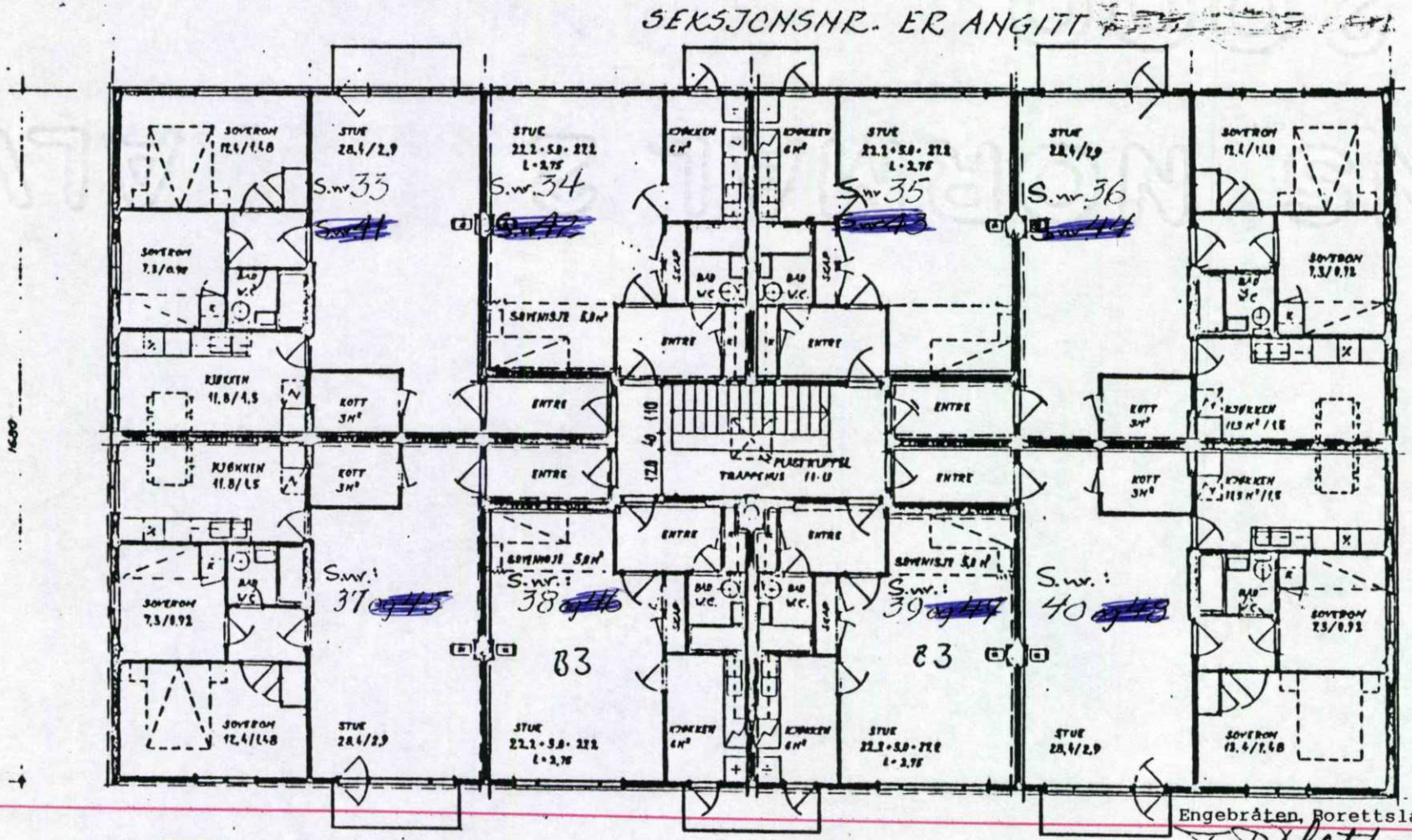
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket



Side 23 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

S. 11A.

G.NR. 73, B.NR. 739: HESTESKOEN 2 MED SEKSJONENE 33- 48



2. OG 3. ETASJE.

Engebråten Borettslag

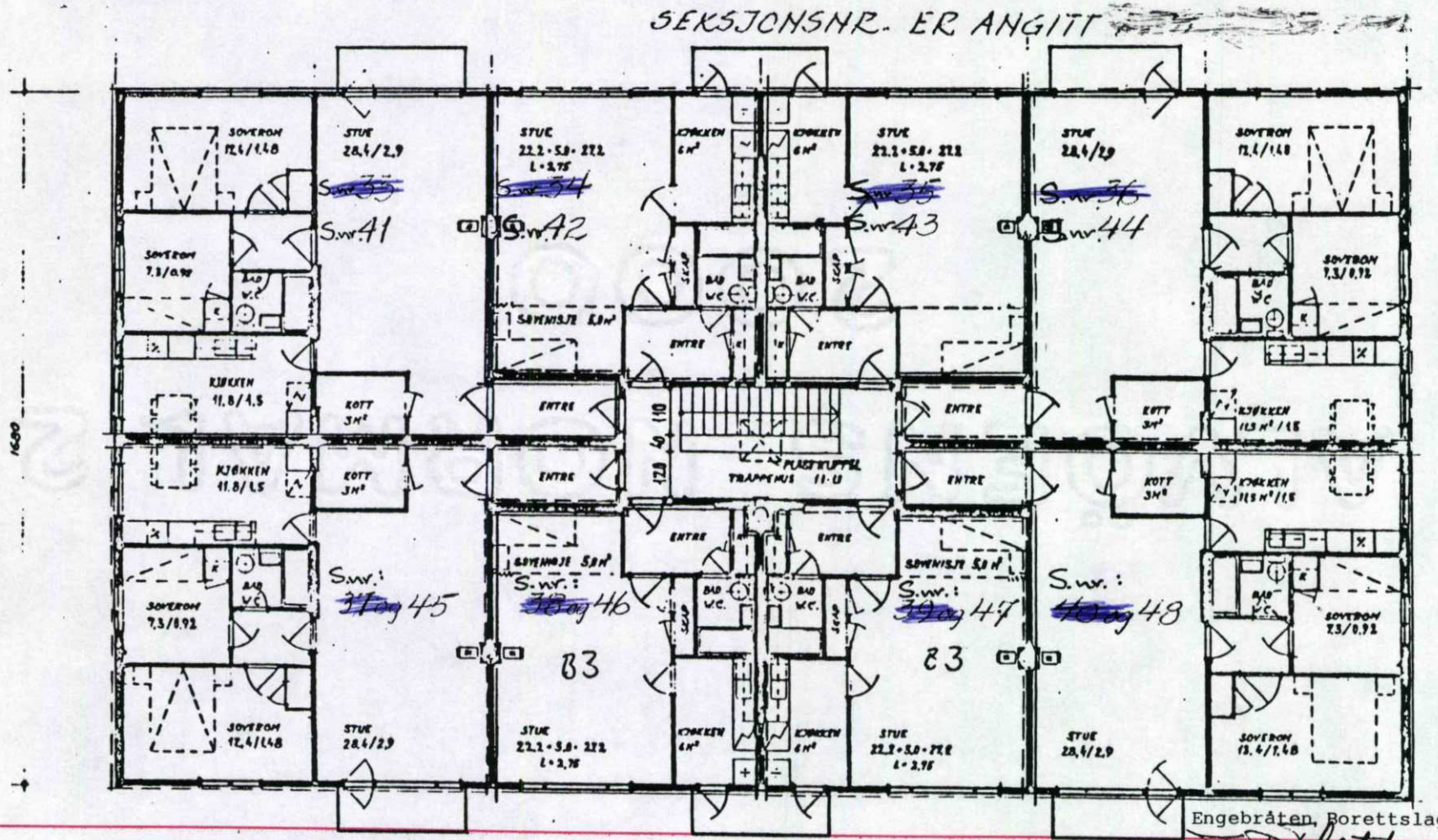
Side 24 av 61

Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21

Kartverket

s. 11 B.

G.NR. 73, B.NR. 739: HESTESKOEN 2 MED SEKSJONENE ~~41~~ - 48



Engebråten Borettslag

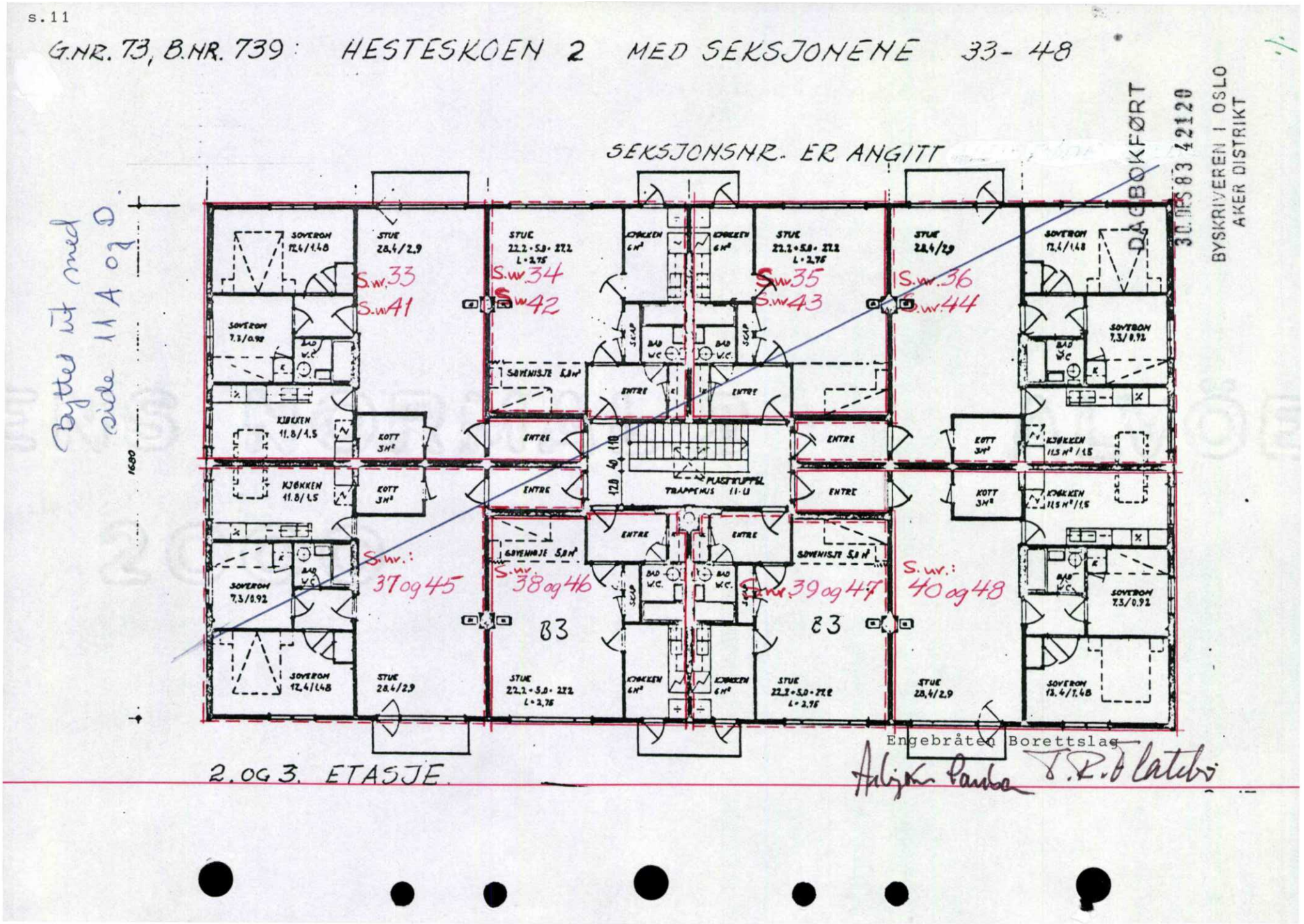
Side 25 av 61

Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21

Kartverket

s.11

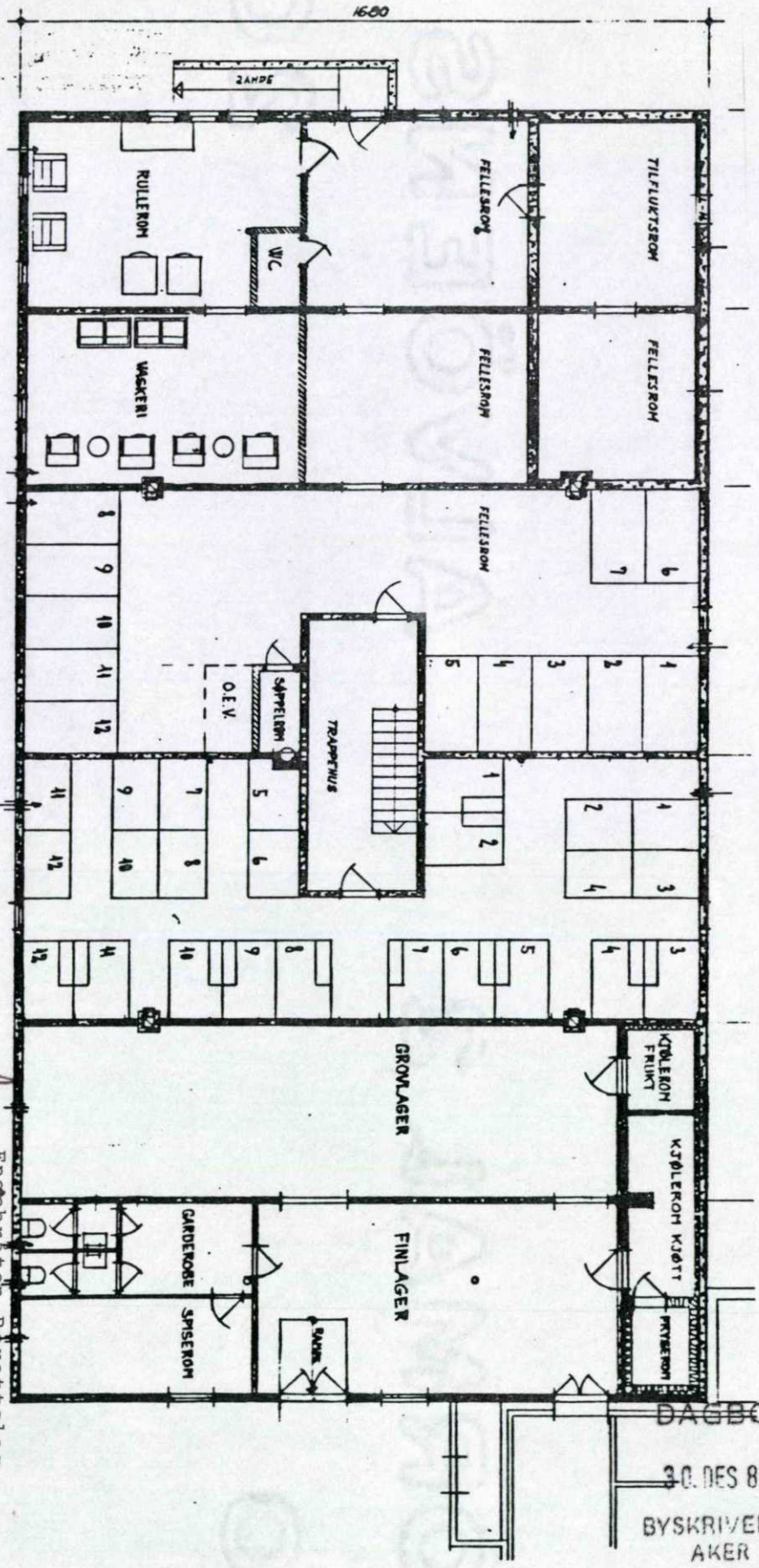
G.NR. 73, B.NR. 739: HESTESKOEN 2 MED SEKSJONENE 33-48



s.12

73/739 HESTESKOEN 9

KJELLER BODER ~~FOR SEKSJONENE 49 - 72~~



KJELLERPLAN

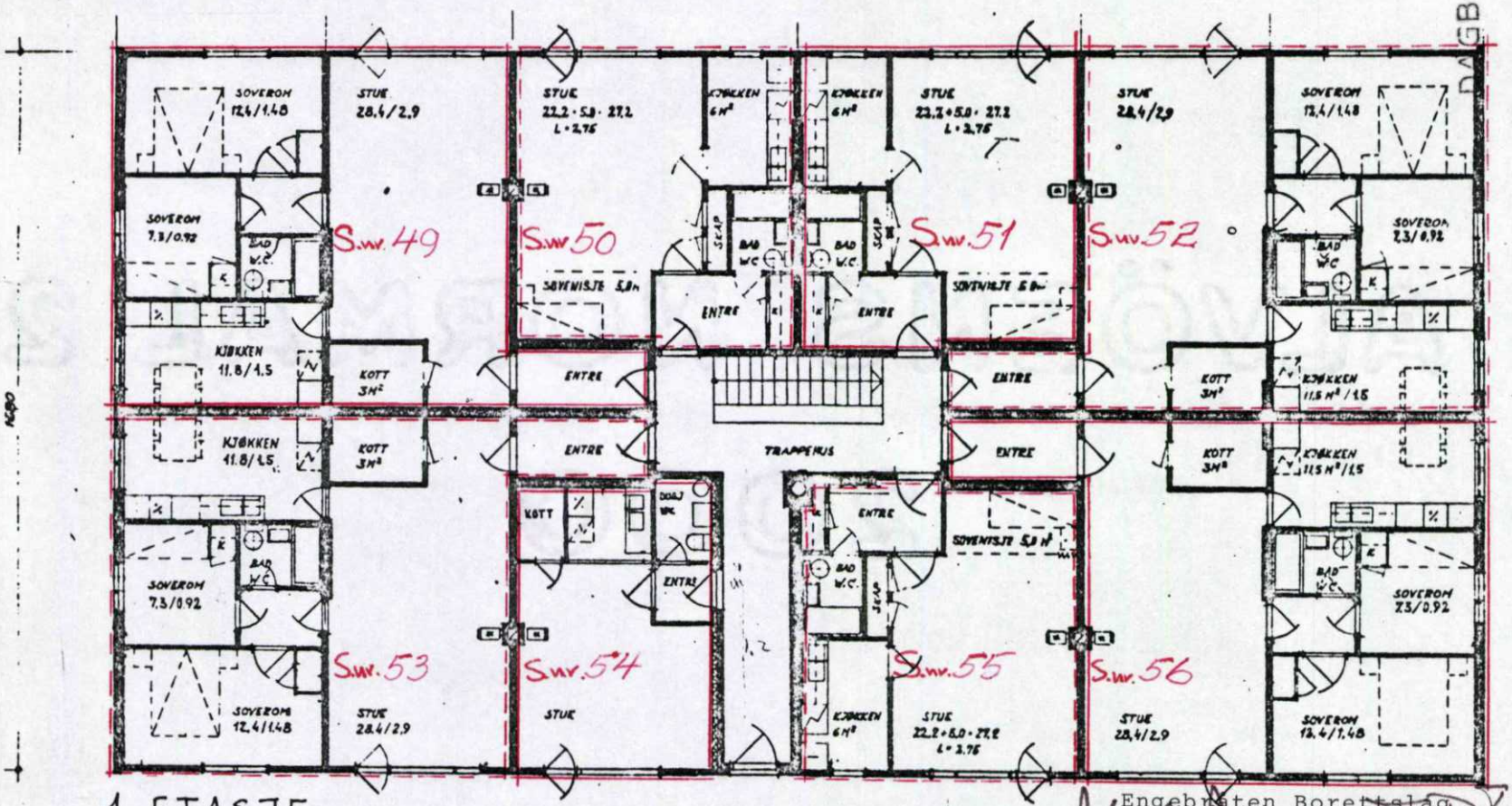
Engebråten Borettslag

DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

G.NR. 73, B.NR. 739: HESTESKOEN 9 MED SEKSJONENE 49-56

1. ETASJE

SEKSJONSNR. ANGITT

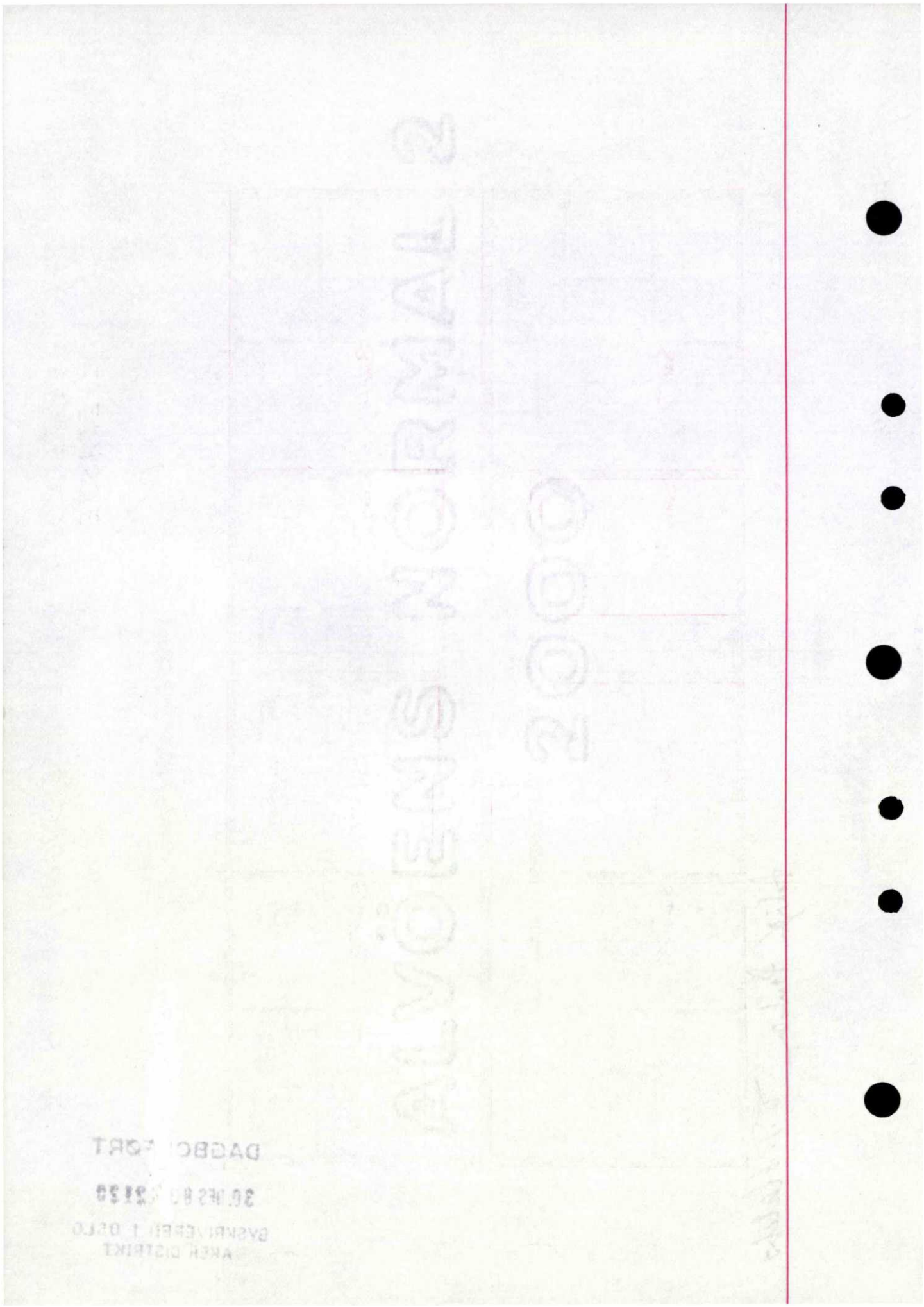


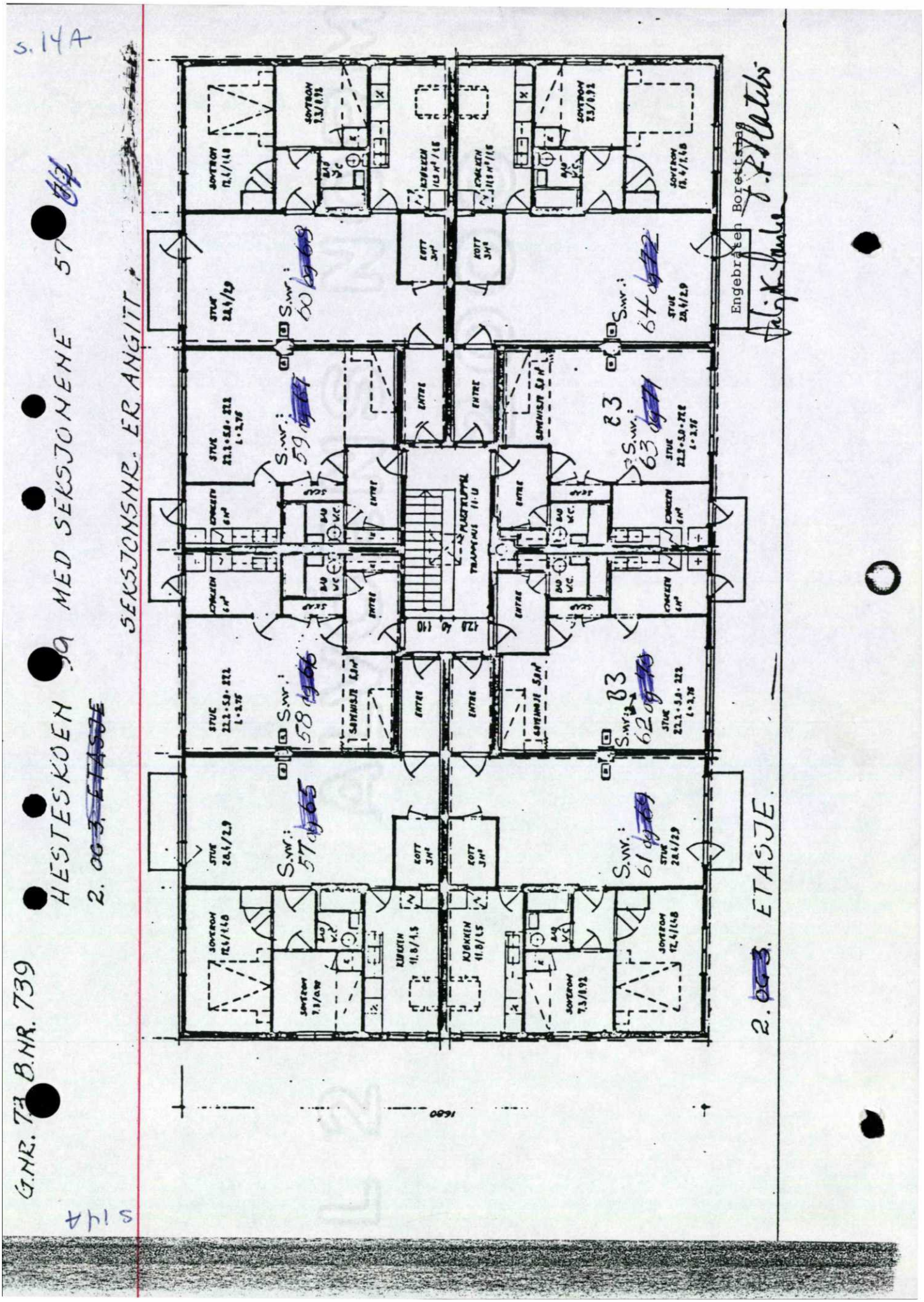
1. ETASJE

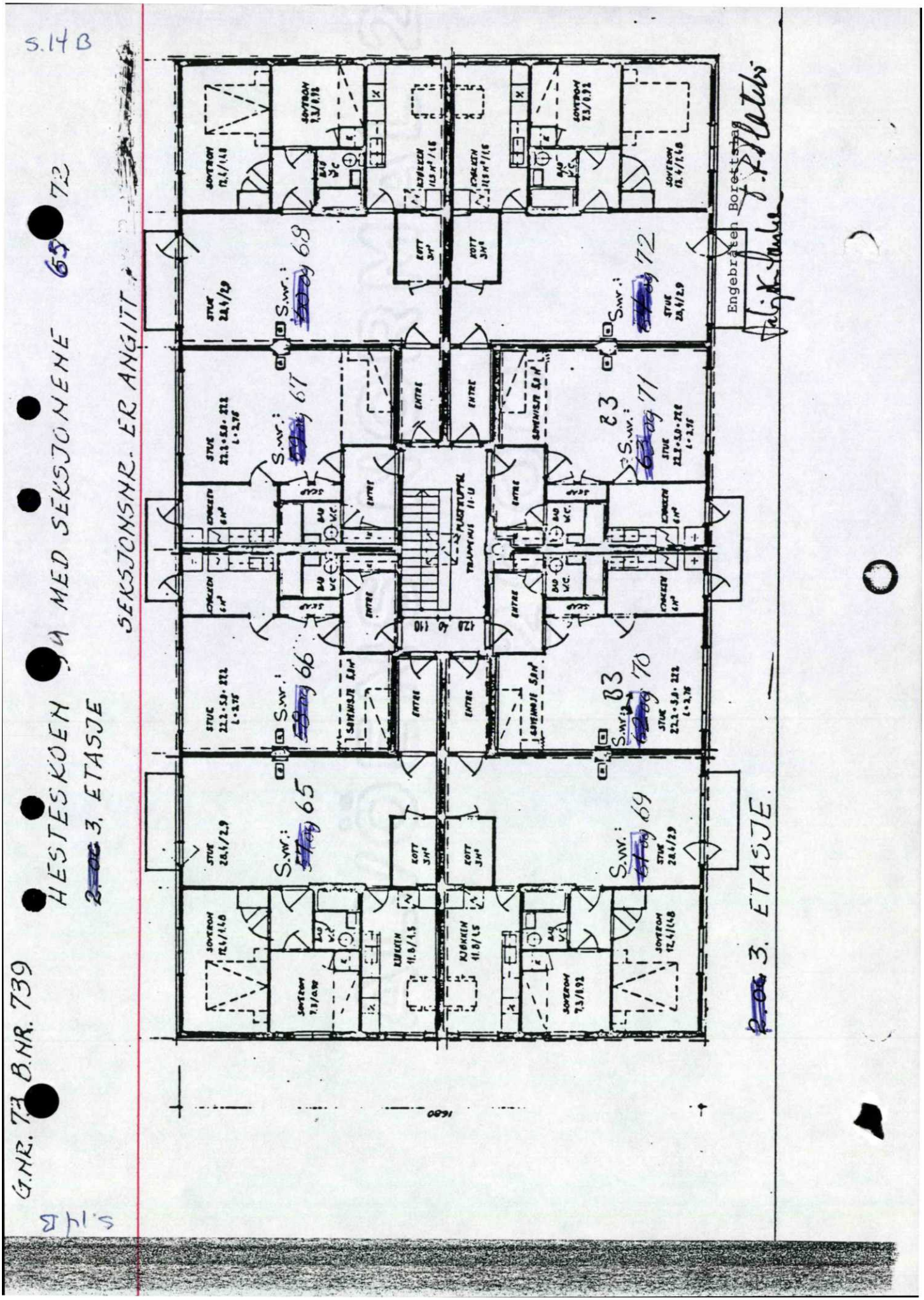
Engebråten Borettslag

DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Side 27 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket




s. 14A
G.NR. 72 B.NR. 739
HESTESKOEN 59
2. OG 3. ETASJE
MED SEKSJONENE 57
SEKSJONSNR. ER ANGITT
Engebråten Borettslag
2. OG 3. ETASJE.
s 14A


S.14 B
G.NR. 73 B.NR. 739
HESTESKOEN
3. ETASJE
SEKSJONSNR. ER ANGITT MED SEKSJONENE
Engebråten Borettslag
3. ETASJE.
S.W.: 65
S.W.: 66
S.W.: 67
S.W.: 68
S.W.: 69
S.W.: 70
S.W.: 71
S.W.: 72
83

Side 31 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

s. 14

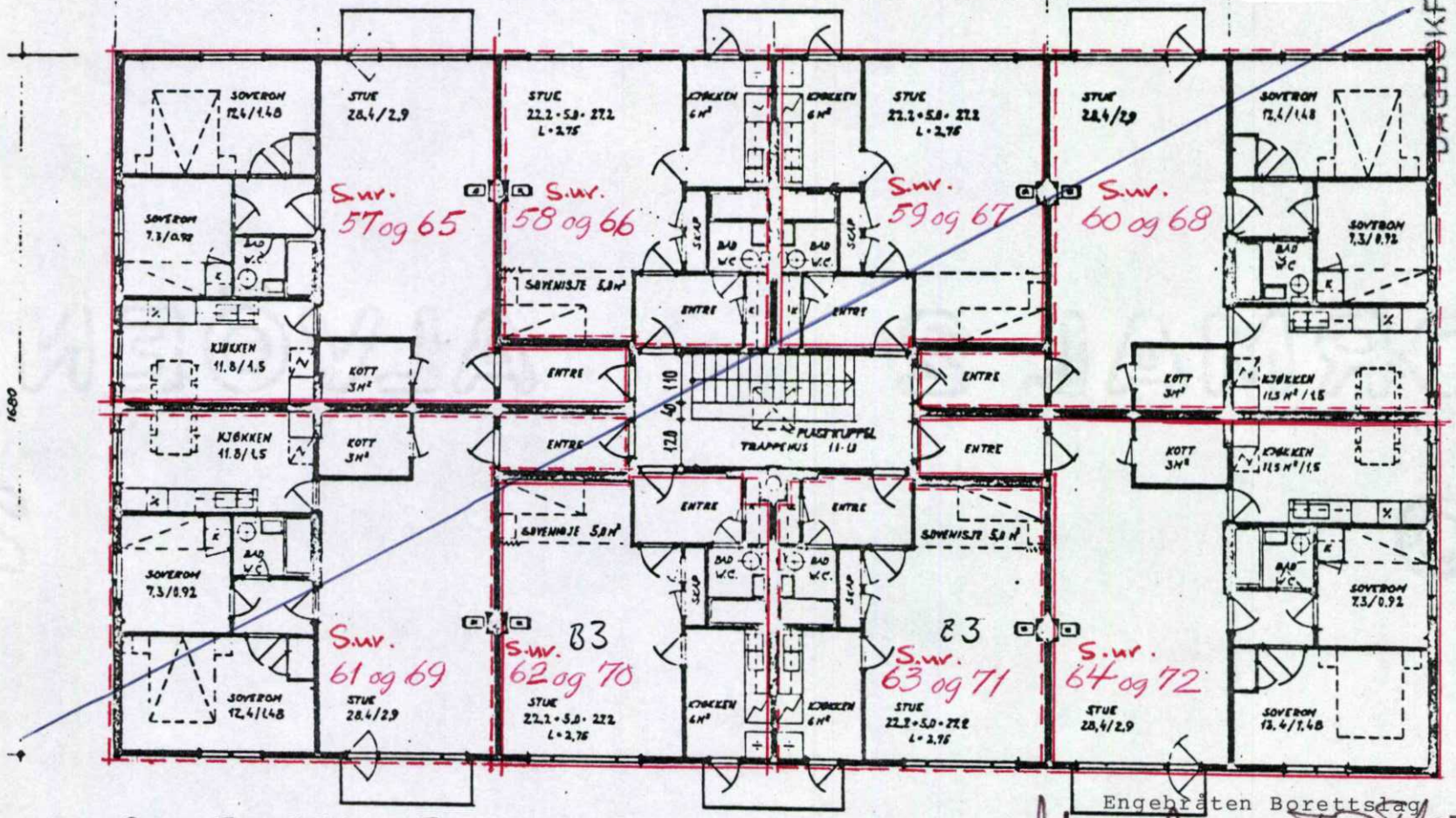
G.NR. 73, B.NR. 739

OMBYGGET med side 14A og B

HESTESKOEN 9 MED SEKSJONENE 57 - 72

2. OG 3. ETASJE

SEKSJONSNR. ER ANGITT

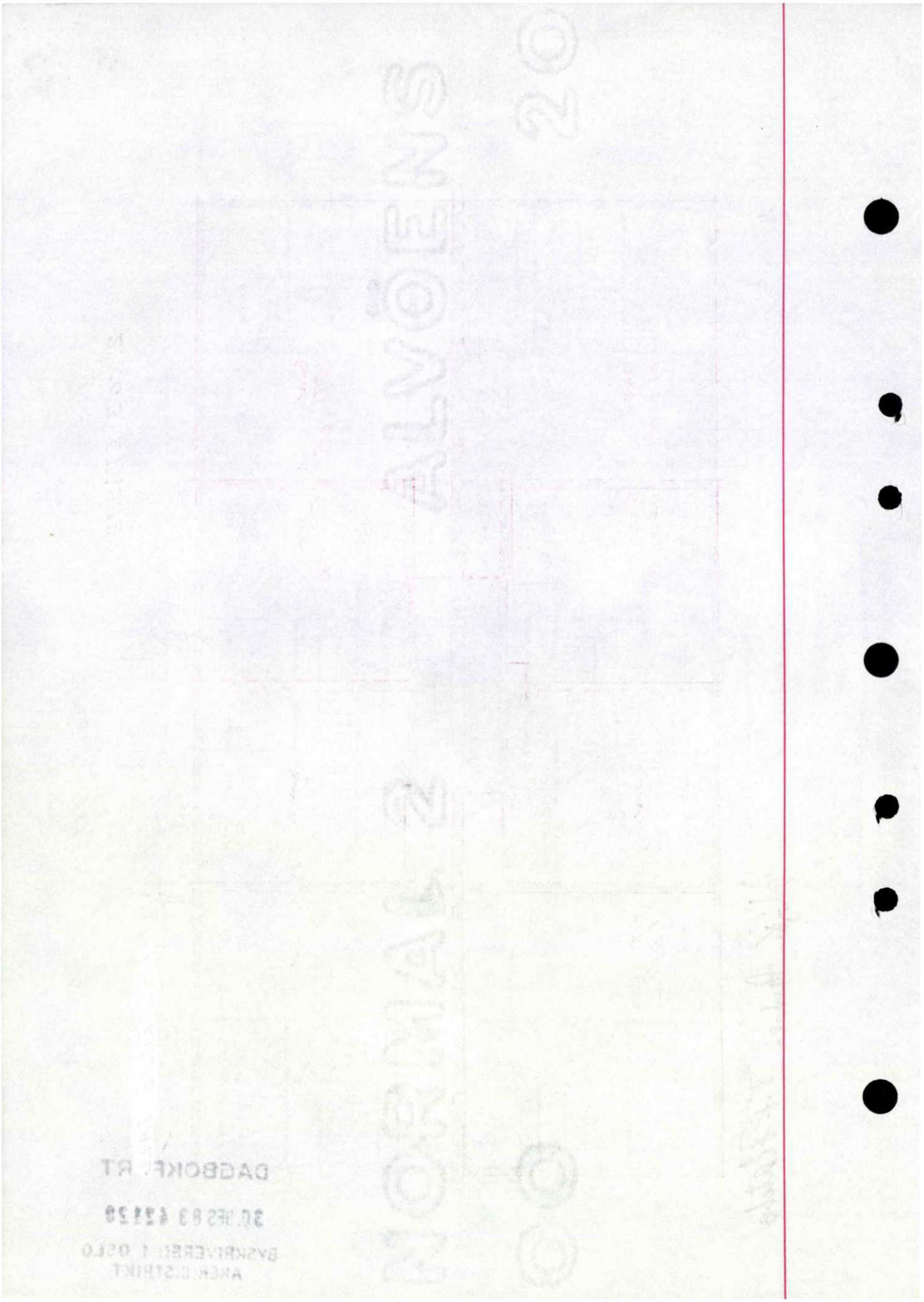


2. OG 3. ETASJE.

DATOSTEMPEL: 30. DES 83 42129 BYSKRIVEREN I OSLO AKER DISTRIKT

DAGBOKFØRT

Engebråten Borettslag

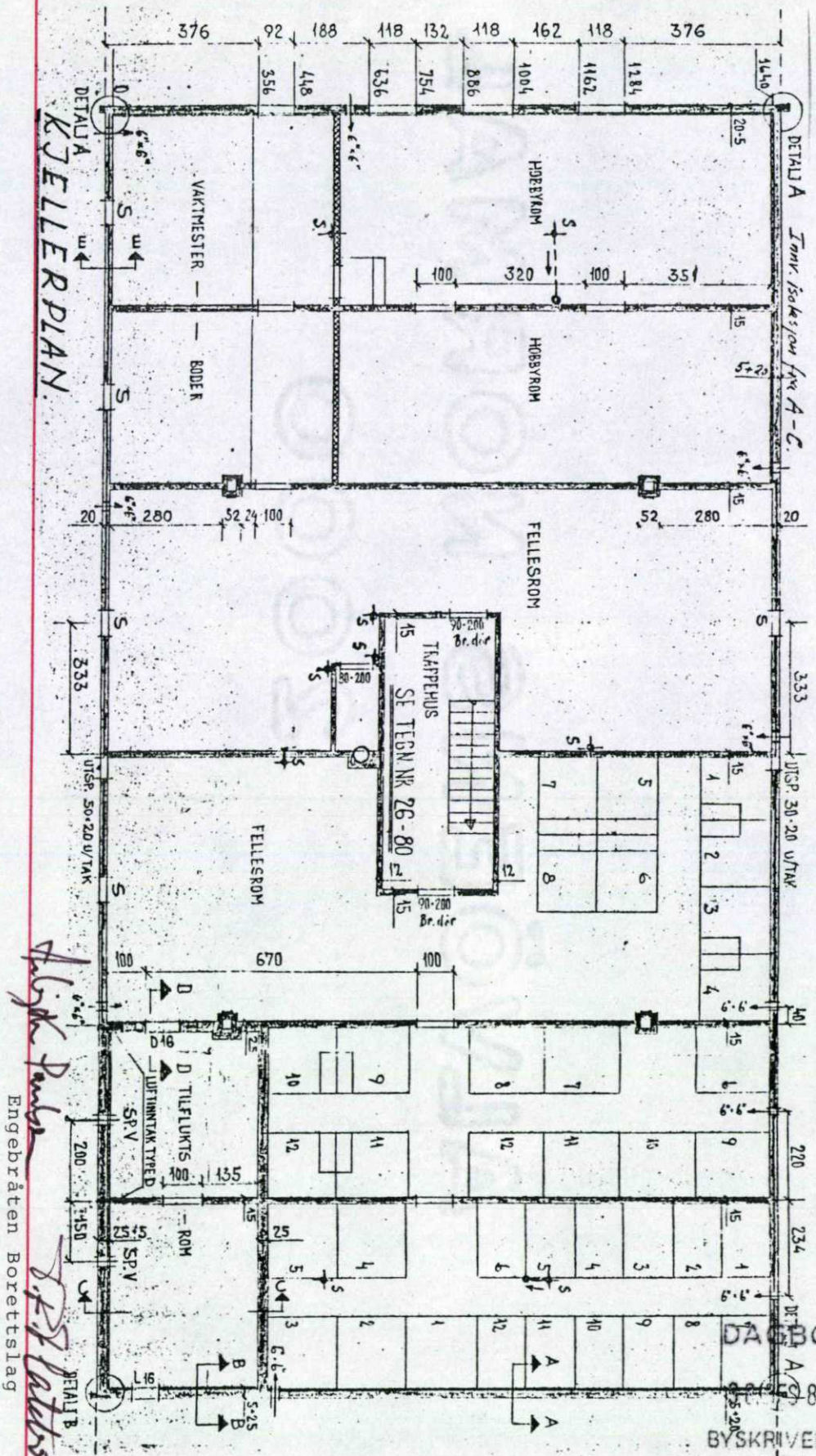


s.15

73/739 NEPTUNVEIEN 23,

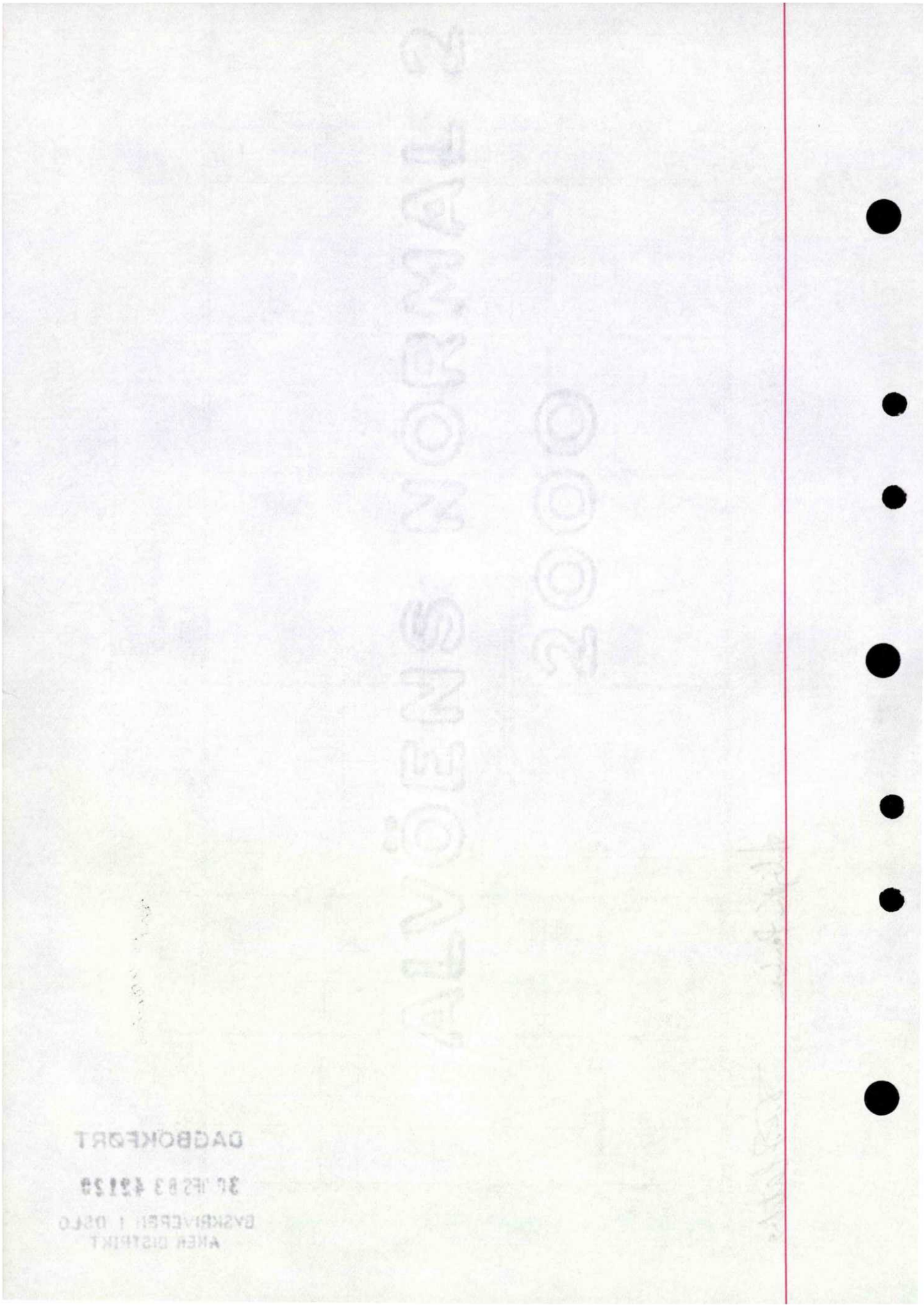
KJELLERBODER ~~FOR SEKSJONENE 73-96~~

KJELLERPLAN.



Engebråten Borettslag

DAGBOKFØRT
1983 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

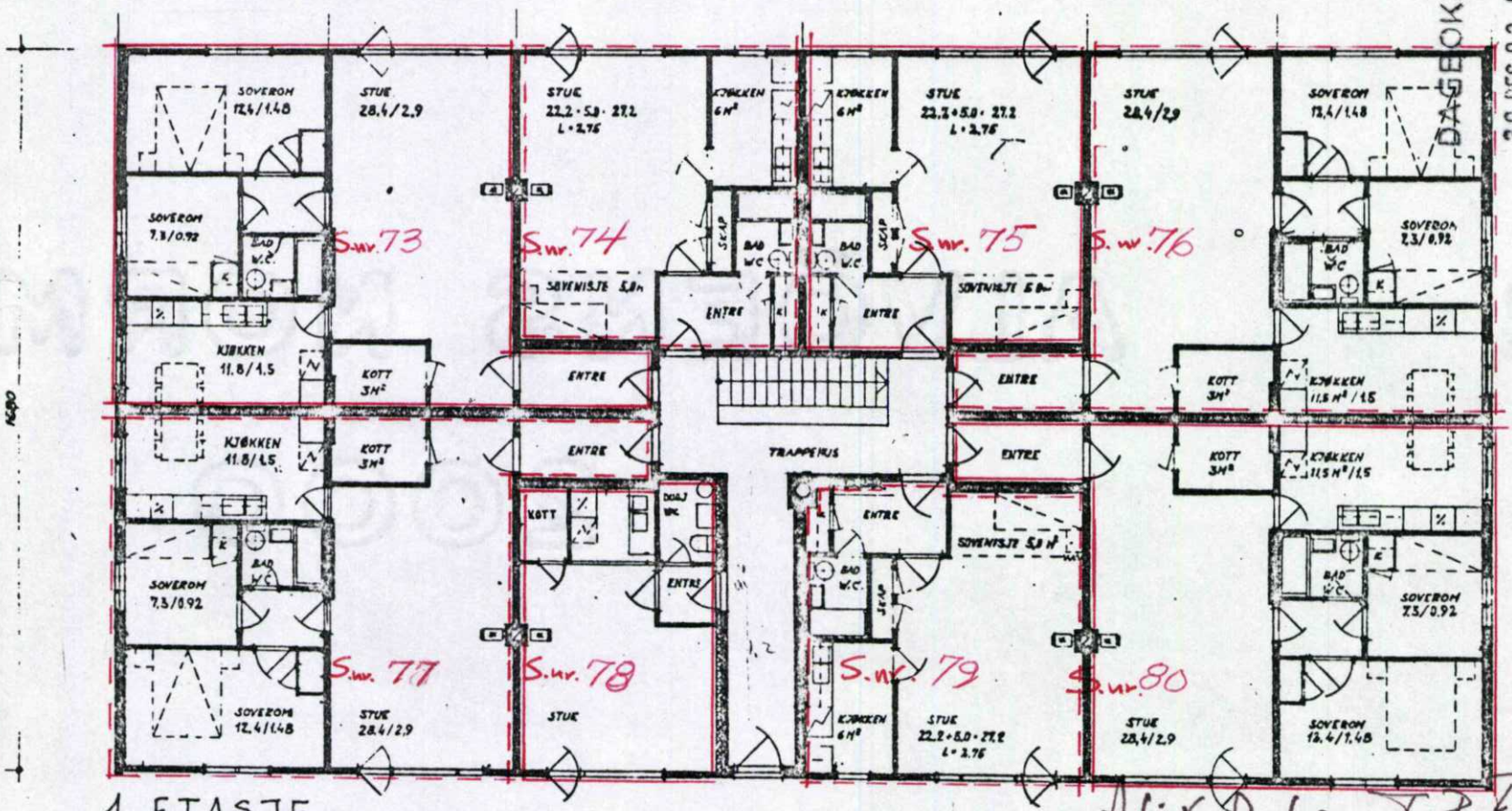


G.NR. 73, B.NR. 739:

HEPTUNVEIEN 23 MED SEKSJONENE 73-80

SEKSJONSNR. ANGITT

DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT



1. ETASJE

Engebråten Borettslag

Side 35 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

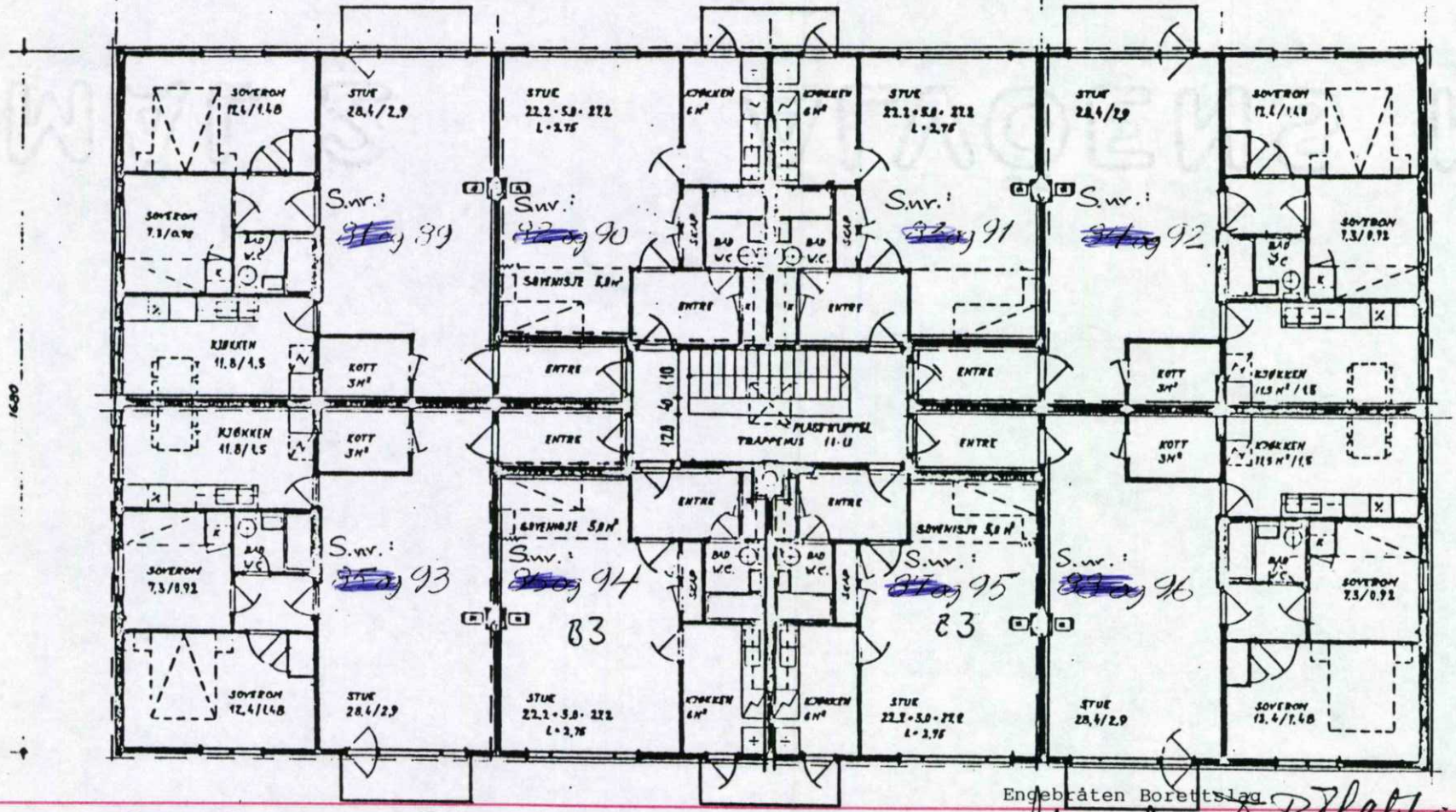
Side 36 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

G.NR. 73, B.NR. 739 :

S. 173

NEPTUNVEIEN 23 MED SEKSJONENE 89 - 96

SEKSJONSNR. ER ANGITT



3. ETASJE

Engebråten Borettslag

s. 17

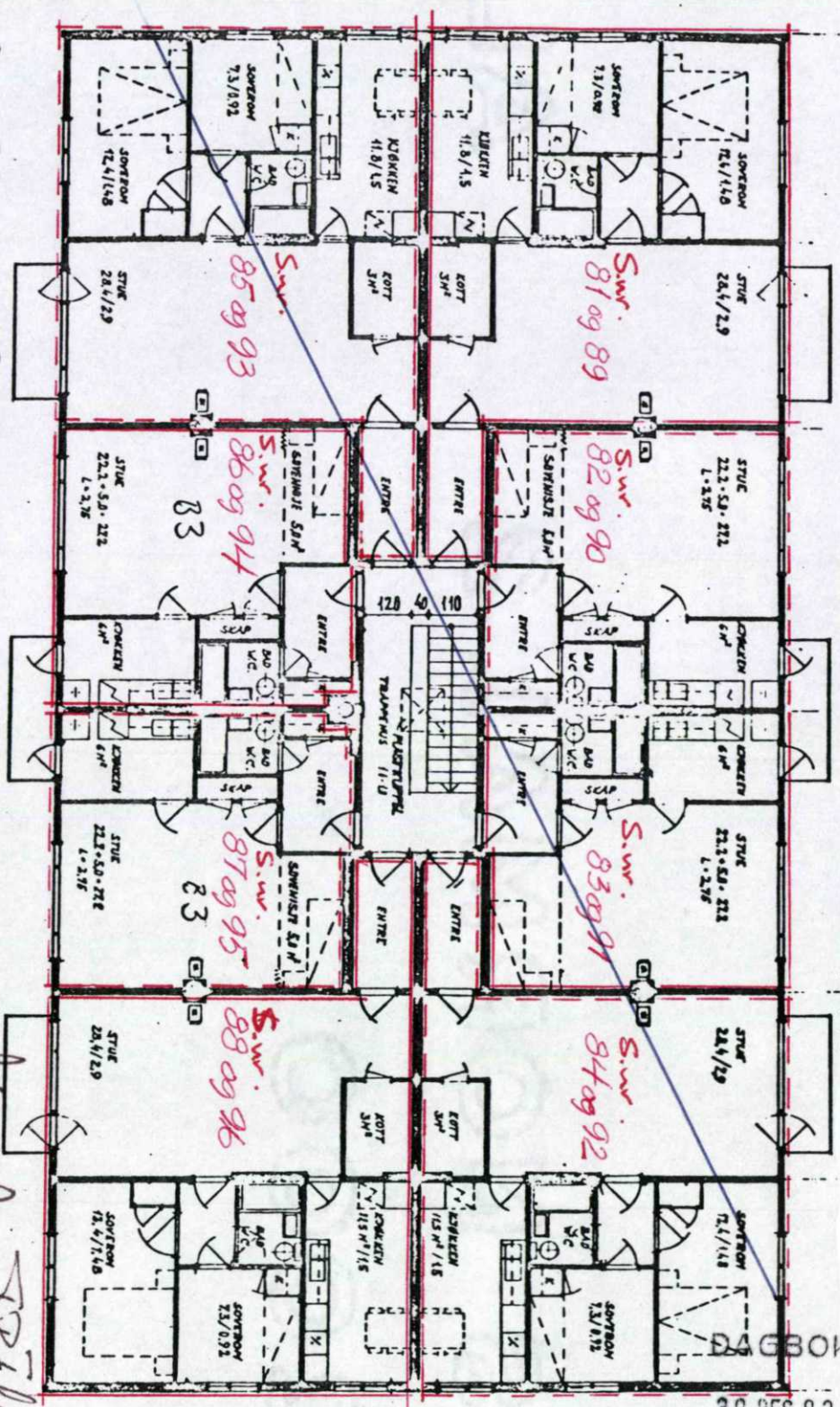
G.NR. 73, B.NR. 739

Omgitt med side 17 A og B

NEPTUNVEIEN 23 MED SEKSJONENE 81 - 96

SEKSJONSNR. ER ANGITT

2. OG 3. ETASJE



Engebraten Borettslag

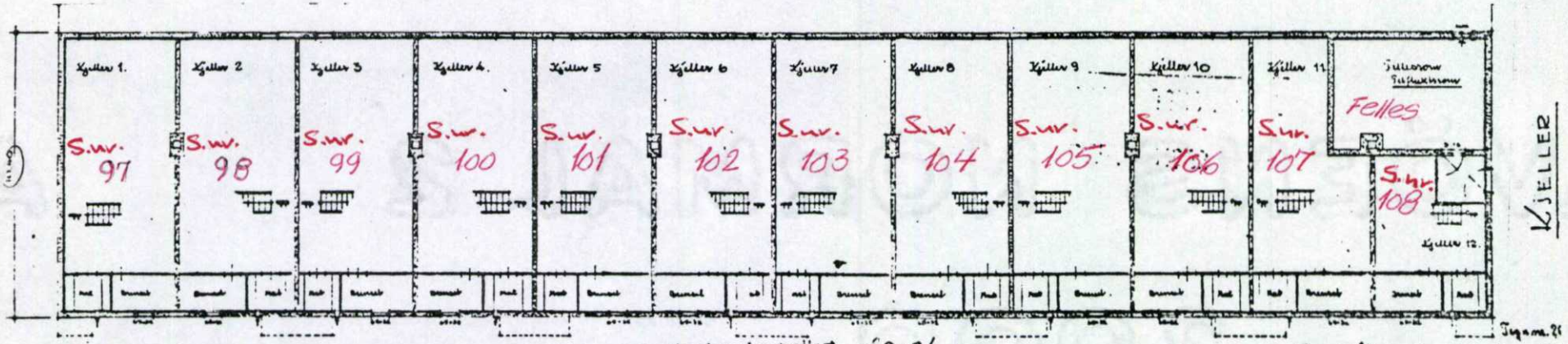
DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Side 38 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

G.NR. 73, B.NR 739 HESTESKOEN 4

KJELLERPLAN ~~FOR SEKSJONENE 97 - 108~~
~~SEKSJONSNR. ANGITT~~

DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT



Film- og lesekopi er kontrollert, og er i overensstemmelse med det utførte og approberte arbeid. 24.1.62

Rekkehusbygg - Type. 1208.

Engebråten - G nr 73, B nr 7
Planer.
Mål 1:100 3.5.60
OSLO 30 [illegible] 1958

Engebråten Borettslag

Arbjørn Lamba S.P. Flatebø

Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21

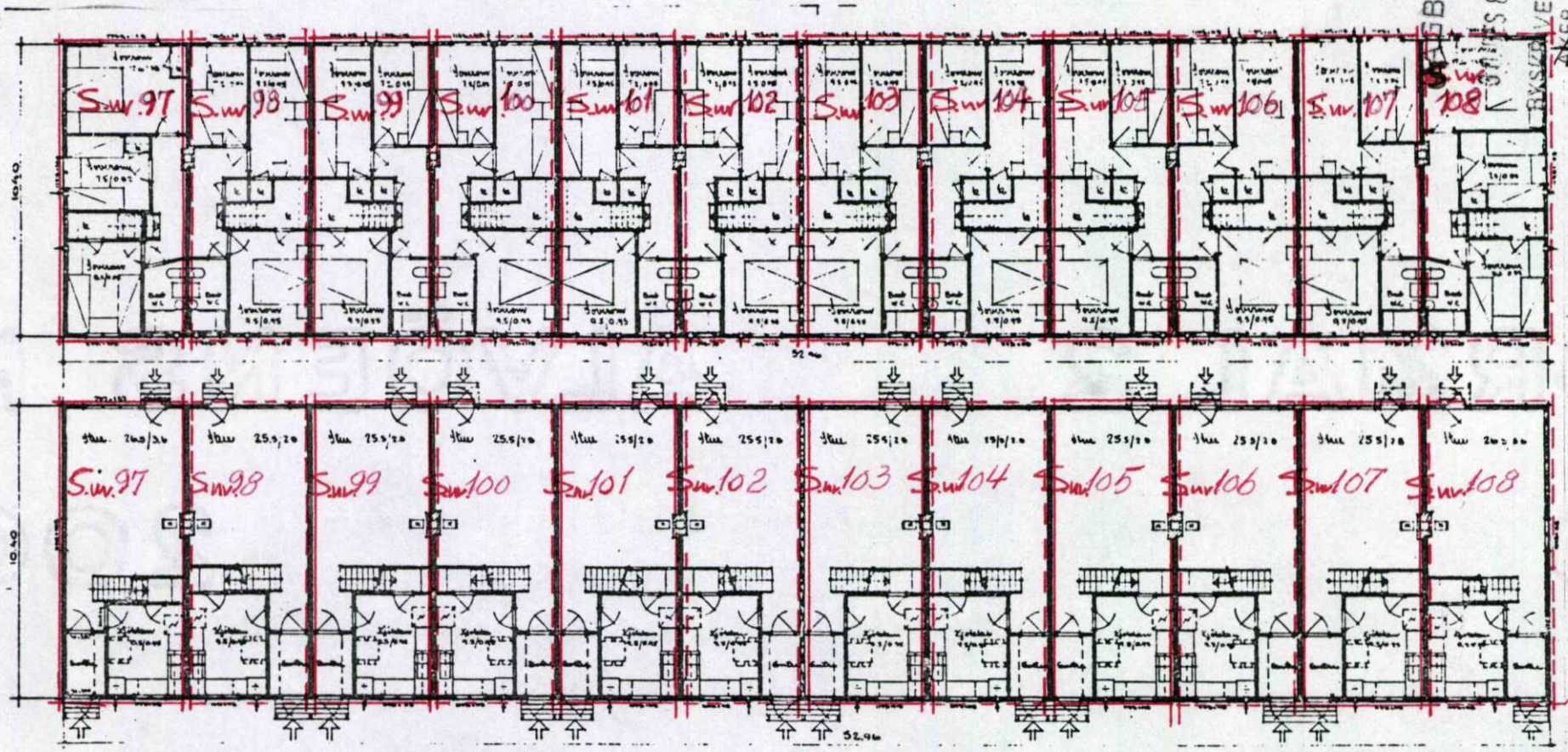
Kartverket

.19

GNR 73, B.NR 739, HESTESKOEN 4

PLAN AV 1 OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 97- 108

SEKSJONS NR. ANGITT



Engebråten Borettslag

GNR. 73, B.NR. 739, HESTESKOLEN 5

KJELLERPLAN FOR SEKSJONENE 109 - 116

SEKSJONSNR. ER ANGITT

KJELLER.

Selvaagbygg - Type 818.

Egenutstiv - C. av 73, B av 739

Tegnet 26.12

Skala 1:100

Dato - 8

OSLO. 6.11.1958

DAGBOKFØRT

30 DES 83 42120

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

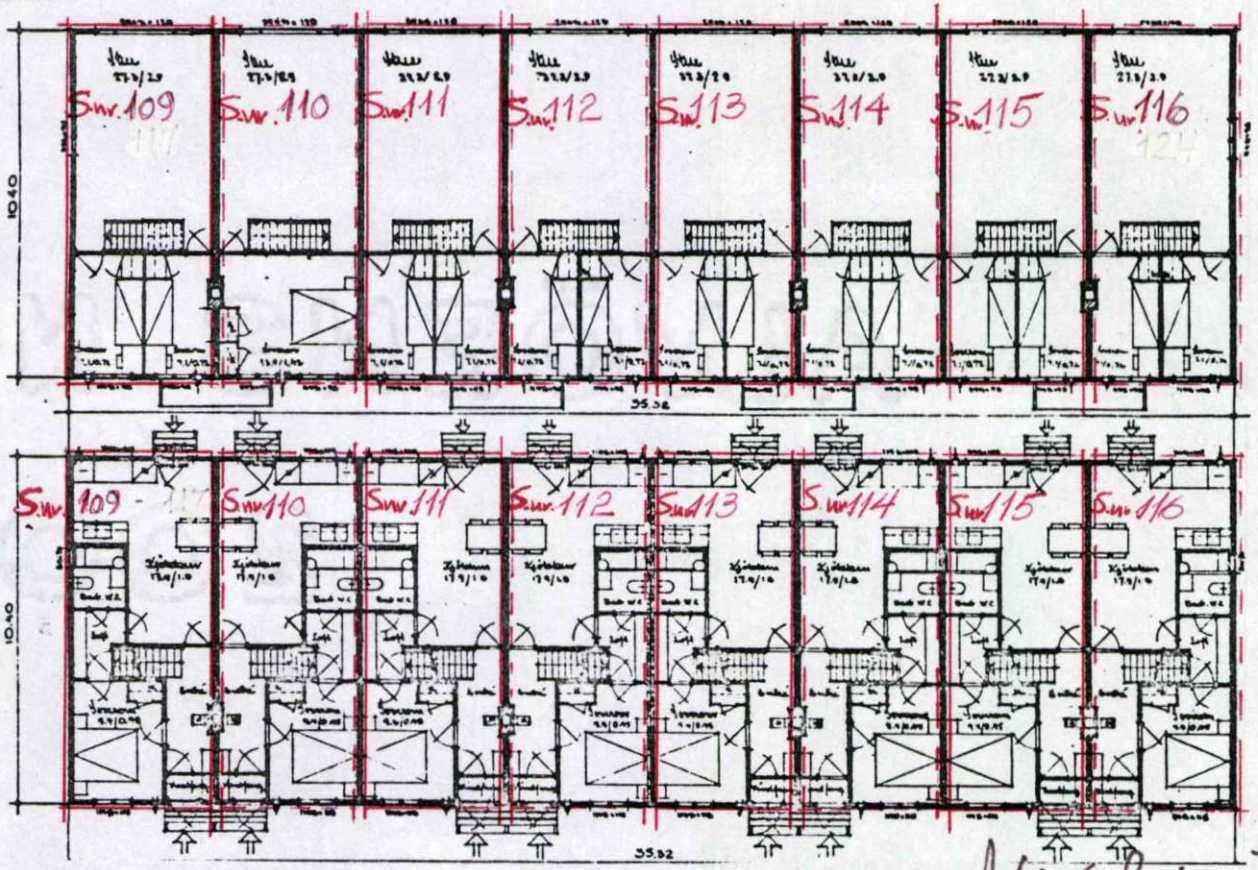
Engebråten Borettslag

Fabrikk Hamlor A.F. Lattes

GNR 73, BNR 739 HESTESKOEN 5

PLAN AV 1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 109 - 116

SEKSJONSNR. ER ANGITT



BLAD 1.

2 NDE ETASJE.

1 STE ETASJE.

DAGBOKFØRT

30 DES 83 42129

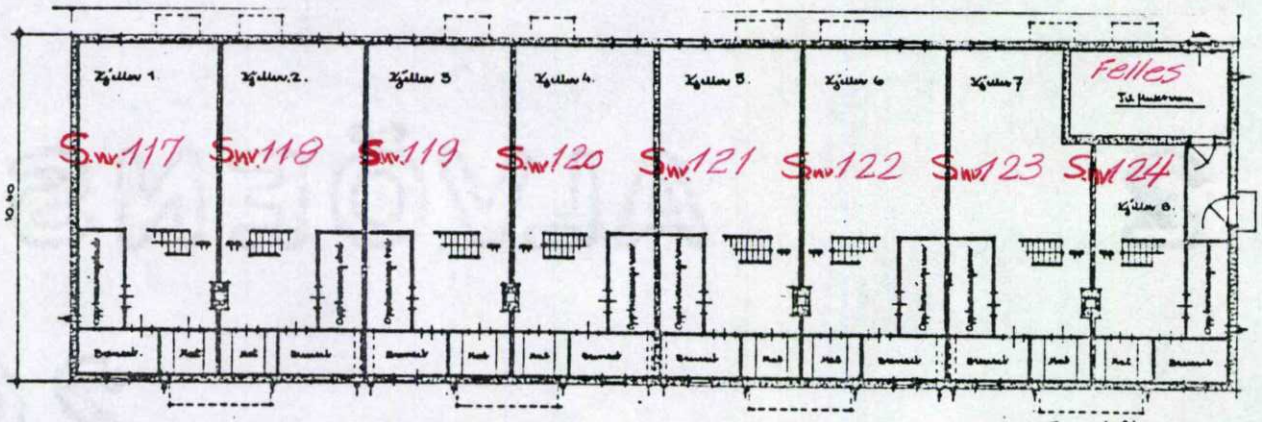
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Engebråten Borettslag

Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

Side 43 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

GNR. 73, B.NR. 739, SØMVEIEN 31
KJELLERPLAN FOR SEKSJONENE 117-124
SEKSJONSNR. ER ANGITT



DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Tegn.nr. 26:12
Engebråten - G. nr 73, B nr 739
Planer
Selvaagbygg - Type 818.
Mål 1:100
Hus - 8
OSLO 6.11.1958

Engebråten Borettslag

Side 45 av 61

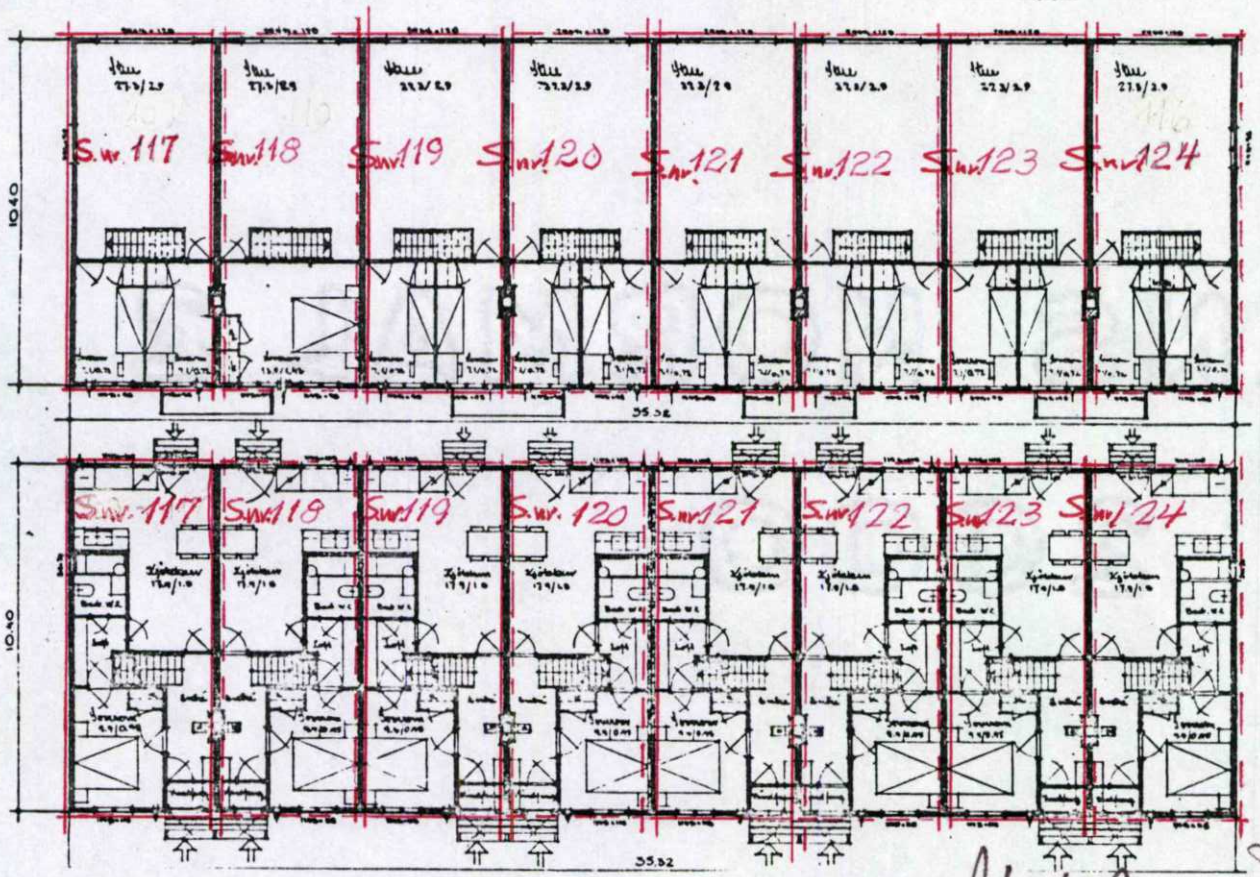
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21

Kartverket

GNR 73, BNR 739 SØMVEIEN 31

PLAN AV 1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 117-124

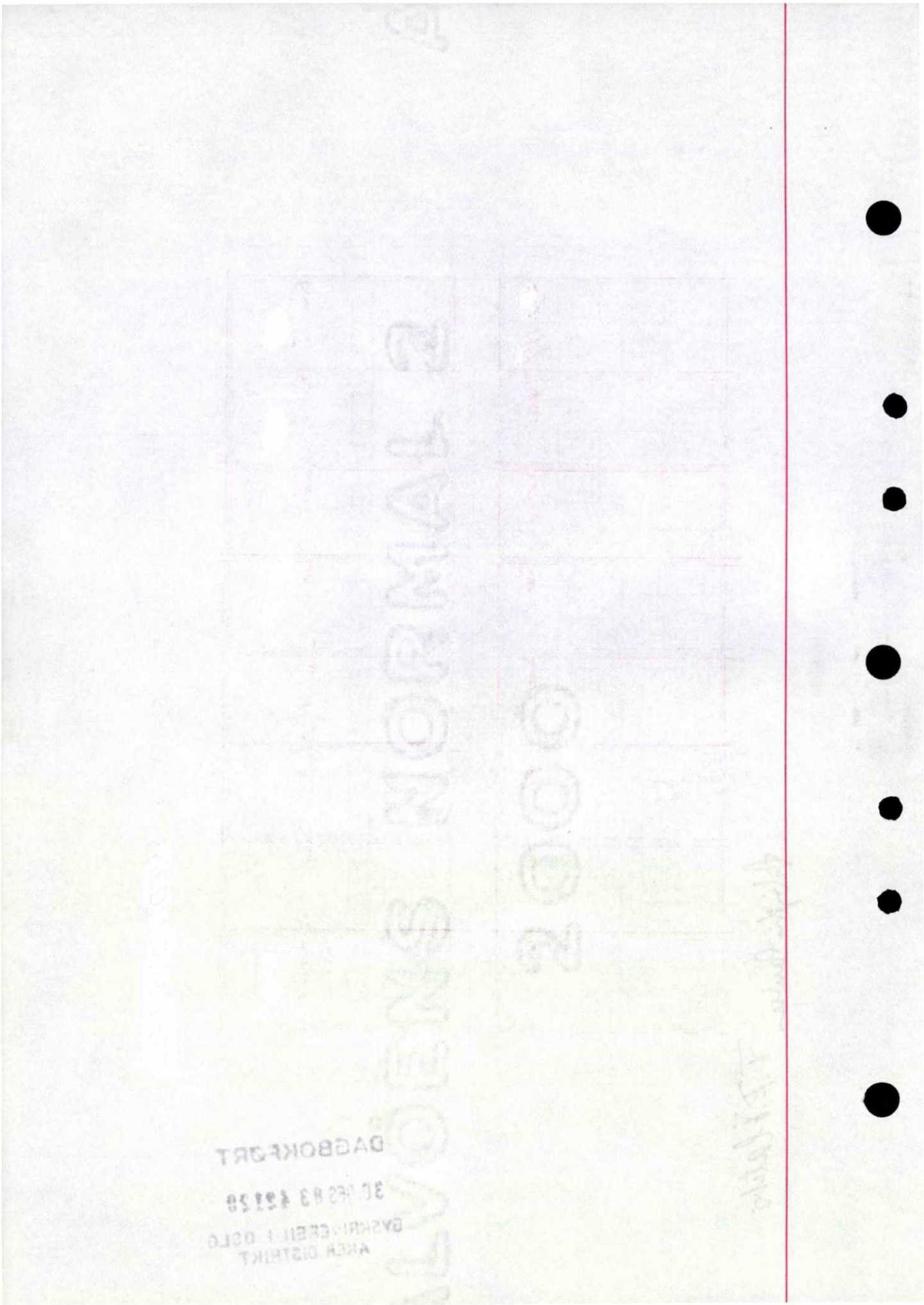
SEKSJONSNR. ER ANGITT



BLAD 1.

DAGBOKFØRT
30 DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

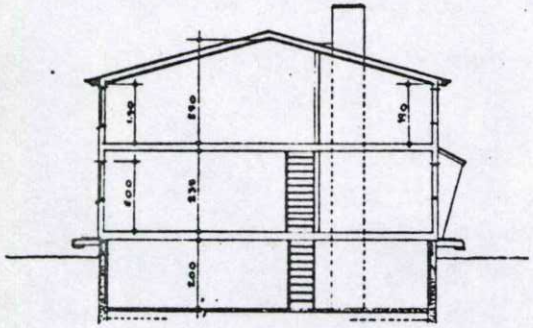
Engebråten Borettslag

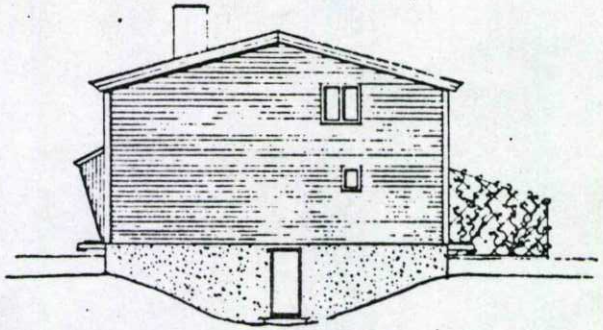


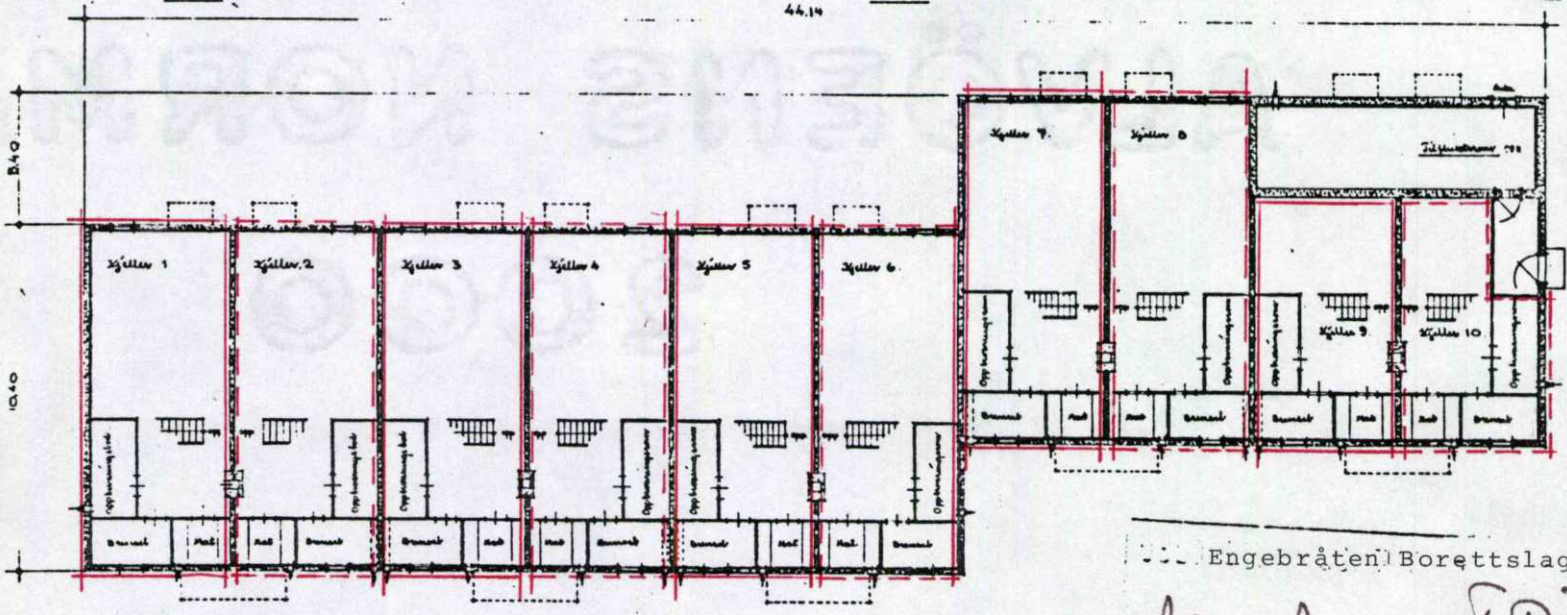
GNR. 73, BNR. 739. HESTESKOEN 6.

KJELLERPLAN ~~FOR SEKSJONENE 125 - 134.~~

~~SEKSJONSNR. ER ANGITT~~







DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

KJELLER

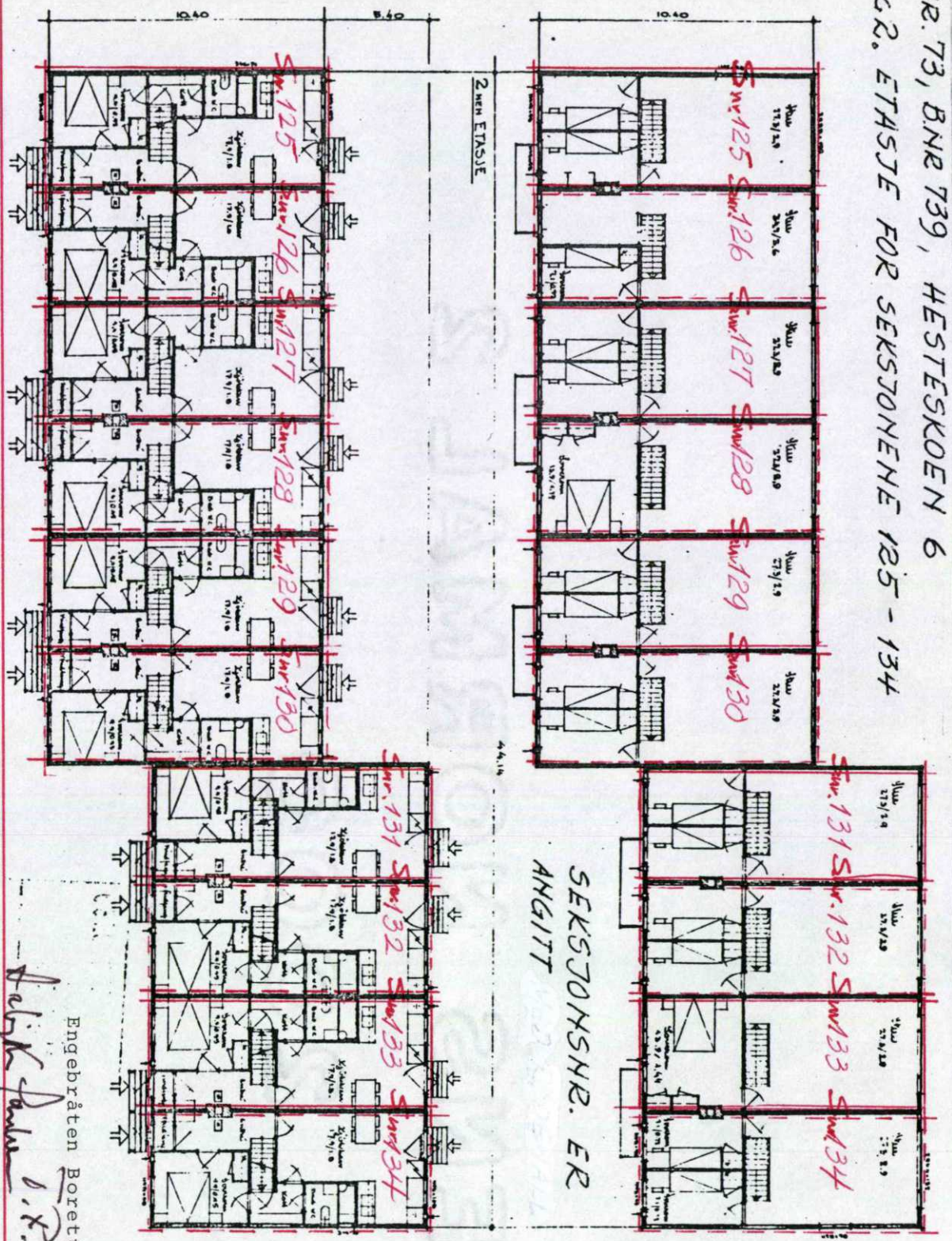
Engebråten Borettslag

Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

s. 25

GNR. 73, BNR 739, HESTESKOEN 6

1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 125 - 134



SEKSJONSNR. ER ANGITT

Engebråten Boretslag

Aslak Lauritsen 1.12.83

DAGBOKFØRT

30. DES 83 42129

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

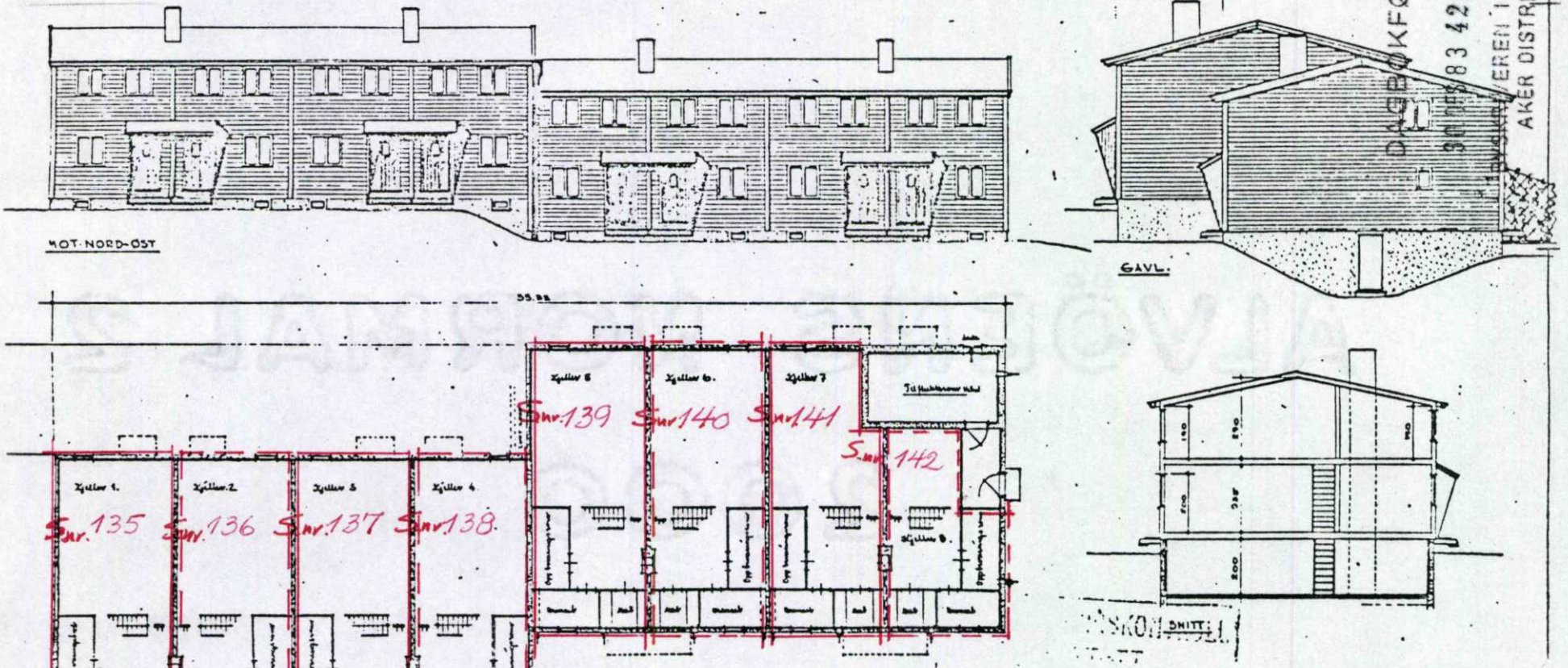
Side 49 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

s.26

GNR. 73, BNR 739 HESTESKOEN 8.

KJELLERPLAN FOR SEKSJONENE 135 - 142

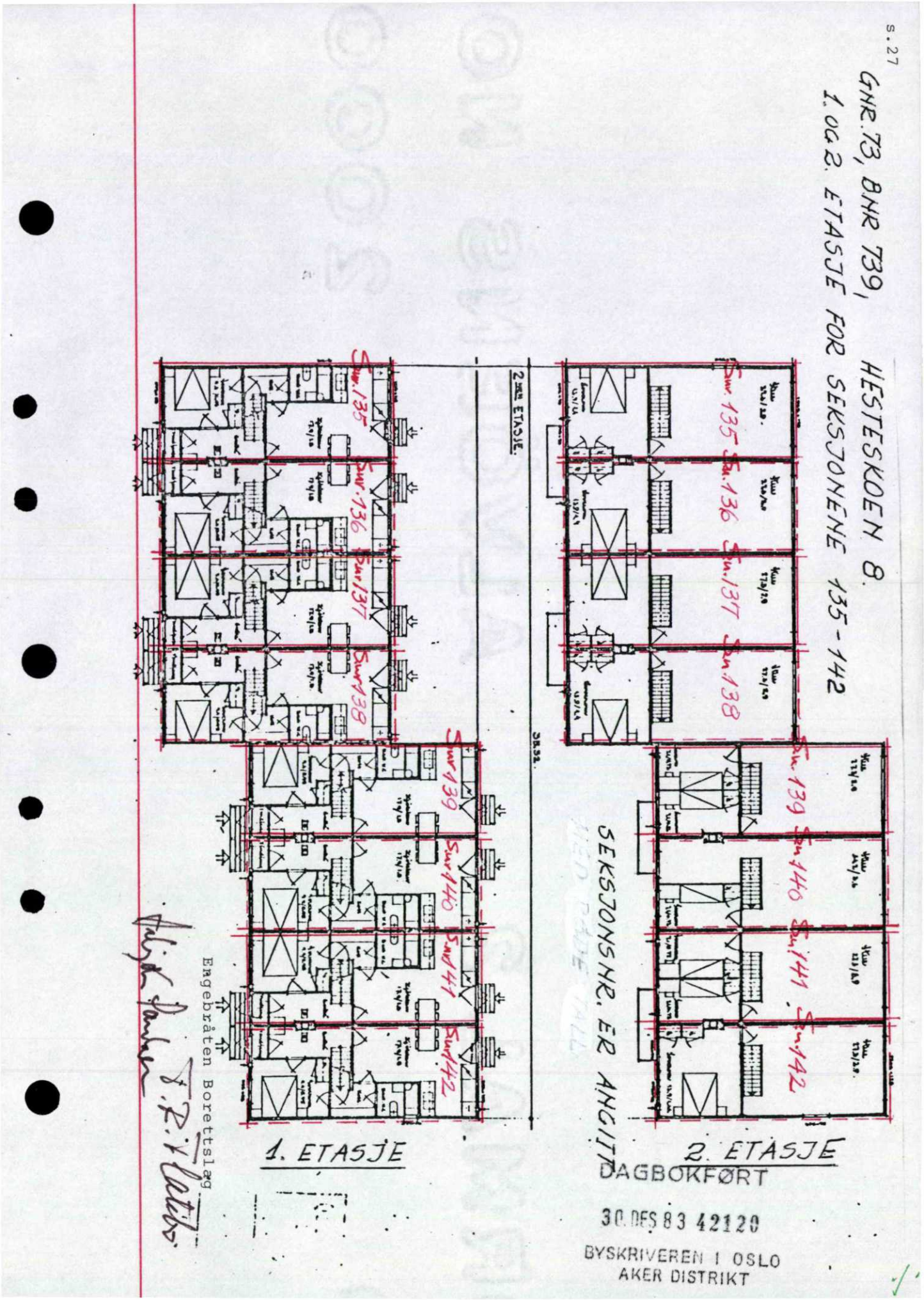
SEKSJONSNR. ER ANGITT

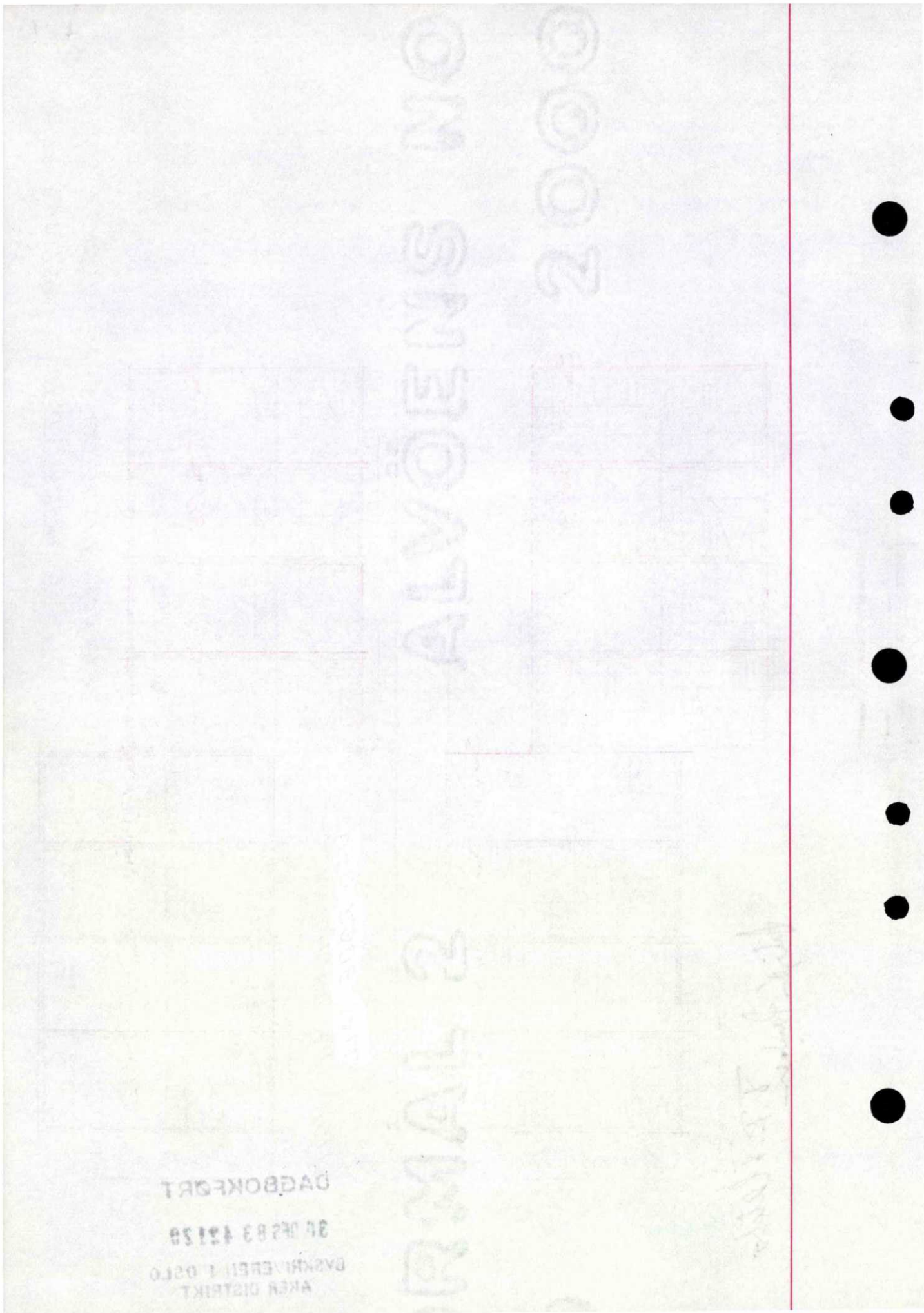


DAGBOKFØRT
30 NOV 83 42120
OSLO
AKER DISTRIKT

Engebråten Borettslag

T. R. Hatlebrå


s. 27
GNR. 73, BNR 739, HESTESKOEN 8.
1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 135 - 142
Sekv. 135
Sekv. 136
Sekv. 137
Sekv. 138
Sekv. 139
Sekv. 140
Sekv. 141
Sekv. 142
2DRE ETASJE.
1. ETASJE
2. ETASJE
SEKSJONS NR. ER ANGITT
Engebråten Borettslag
DAGBOKFØRT
30 DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

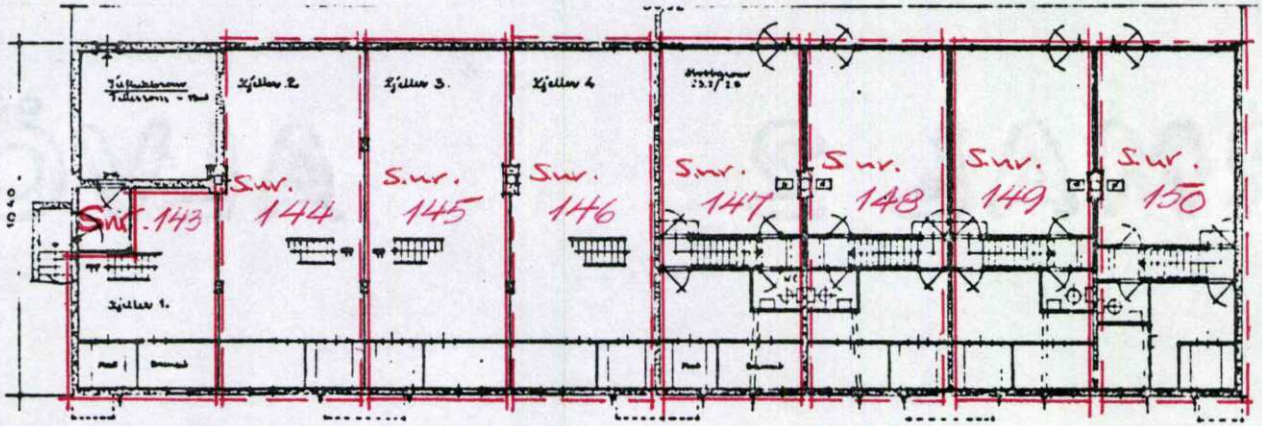


Side 52 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

G.NR. 73, B.NR 739, HESTESKOEN 10

KJELLERPLAN ~~FOR SEKSJONENE 143 - 150~~

~~SEKSJONSNR. ER ANGITT~~ skal stå. (rettelse)



KJELLER.

DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Engebråten Borettslag

T. R. Flåtebø
Aslaug Lauten

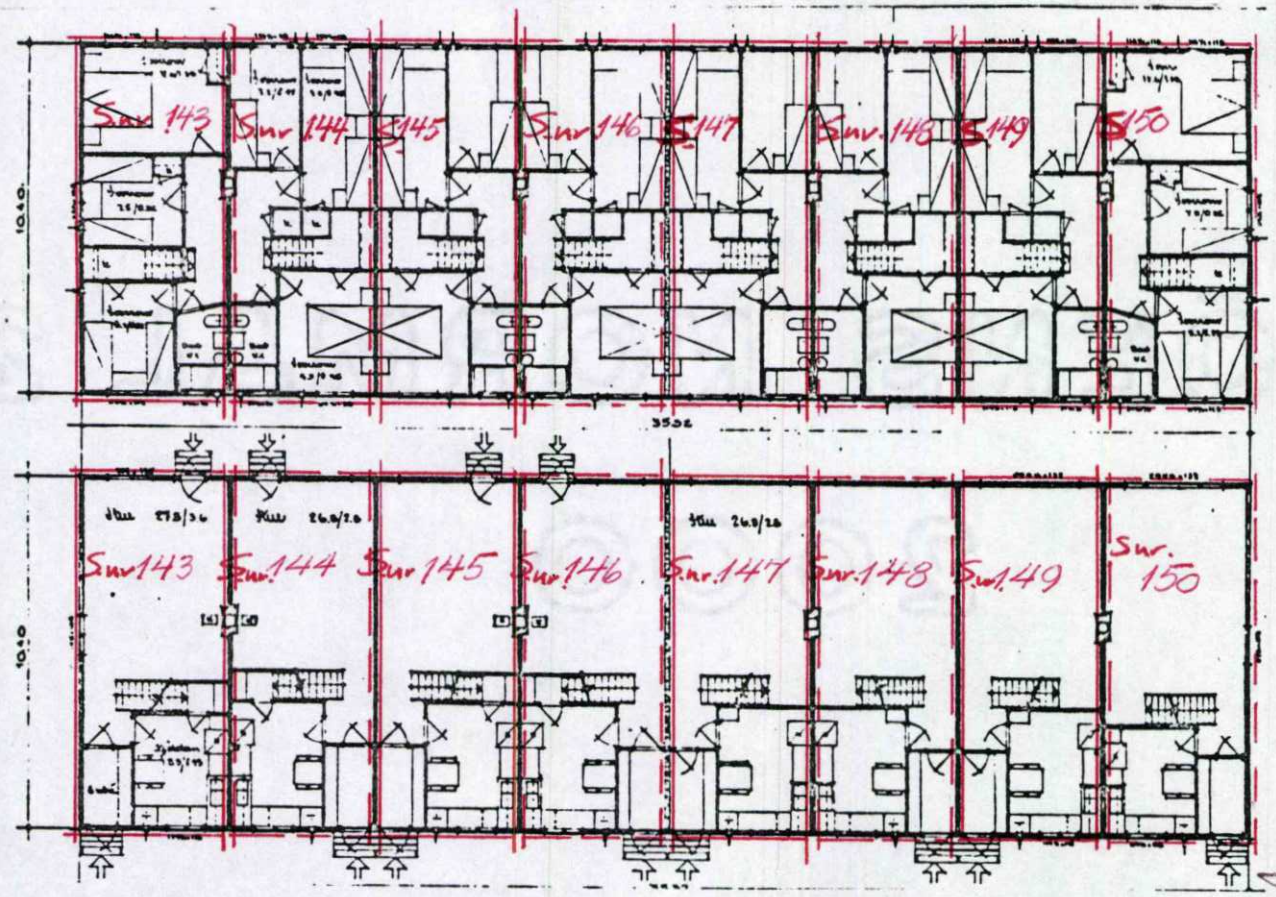
Side 53 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

GNR. 73, BNR 739, HESTESKOEN 10.

1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 143-150

SEKSJONSNR. ER ANGITT

DAGBOKFØRT
30 DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT



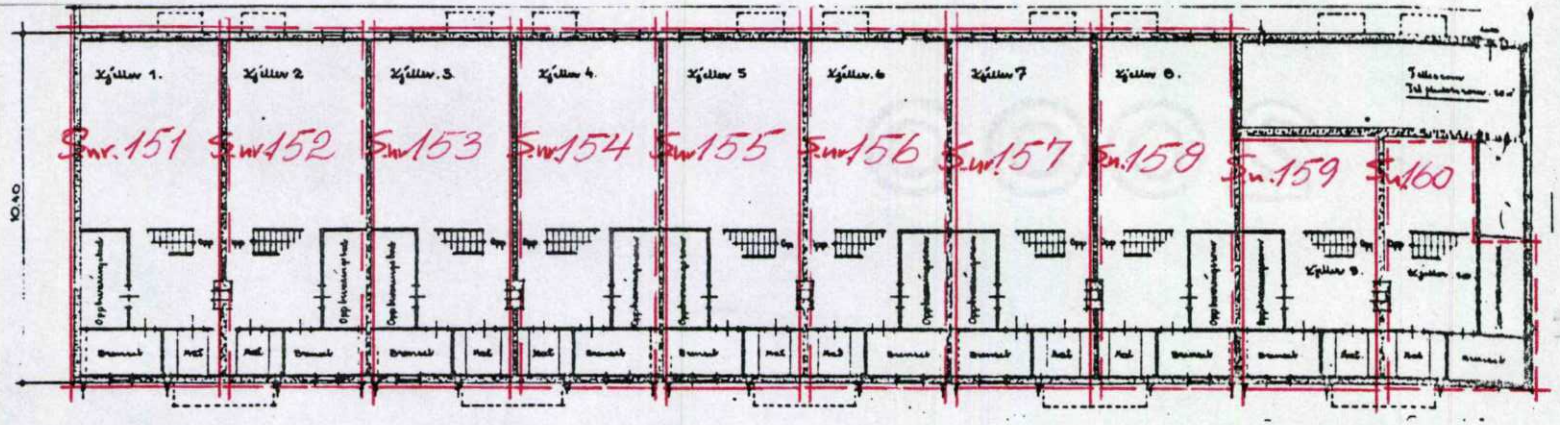
Engebråten Brl.

GNR. 73, BNR. 739, HESTESKOEN 12.

KJELLERPLAN FOR SEKSJONENE 151 - 160

SEKSJONSNR. ER ANGITT MED RØDT

DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

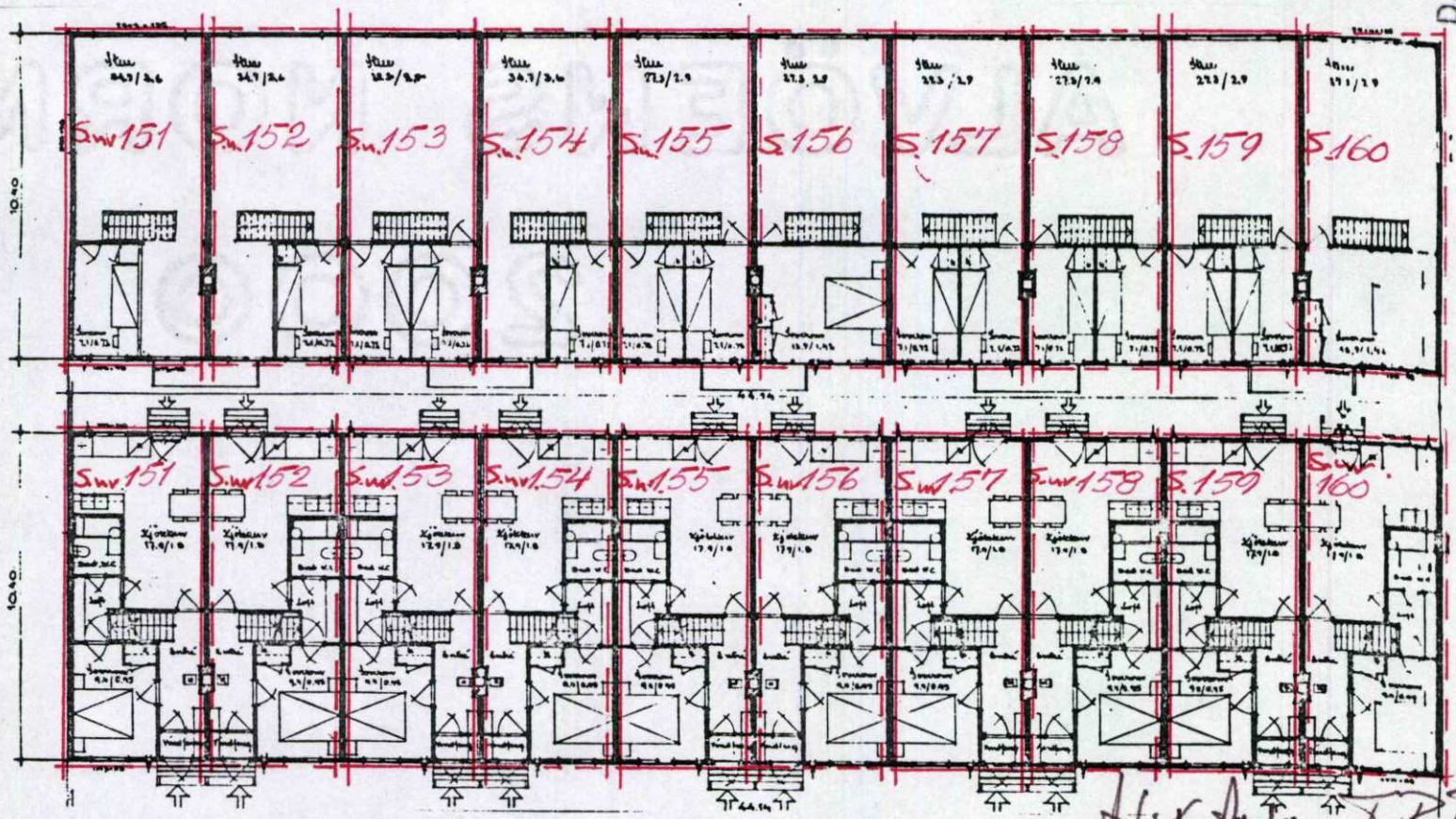


Engebråten Borettslag

Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Side 54 av 61
Kartverket

Side 55 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

G.NR 73, B.NR 739, HESTESKOEN 12,
1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 151 - 160
SEKSJONSNR. ER ANGITT



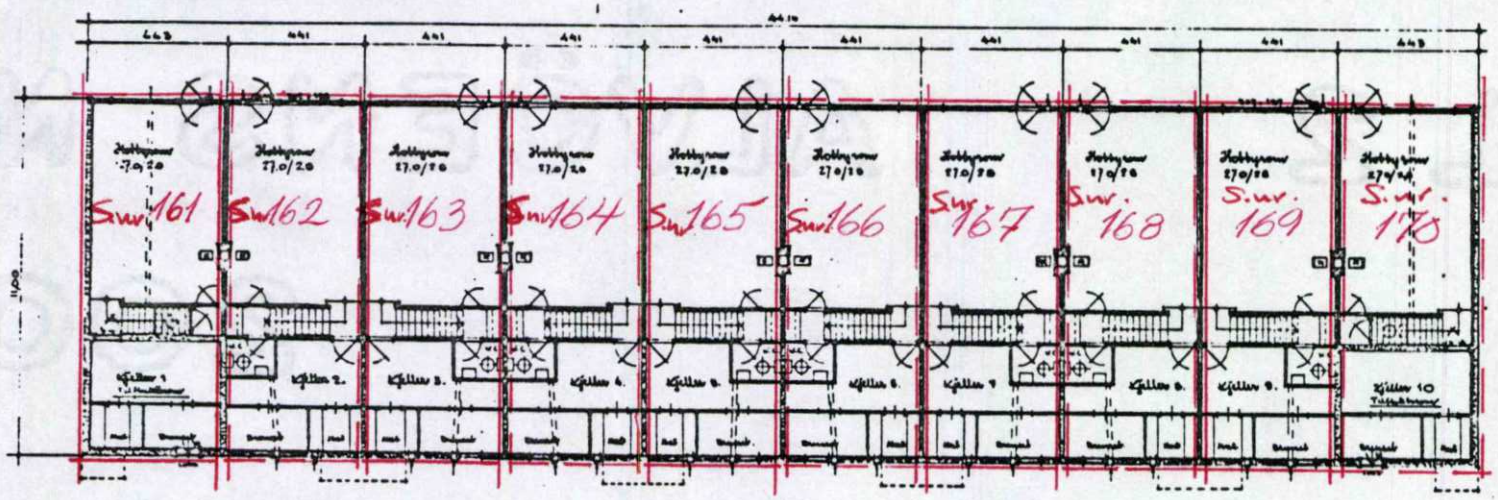
DAGBOKFØRT
30. DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
- + AKER DISTRIKT

Engebråten Borettslag

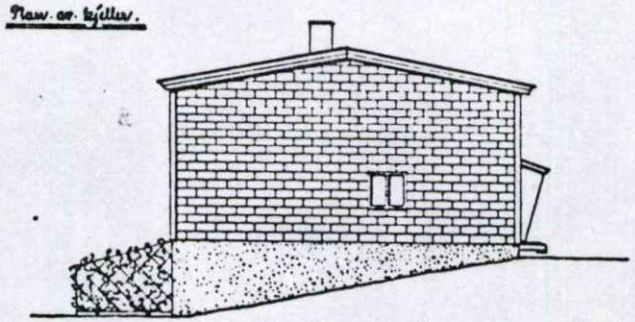
GNR. 73, BNR. 739 NEPTUNVEIEN 17

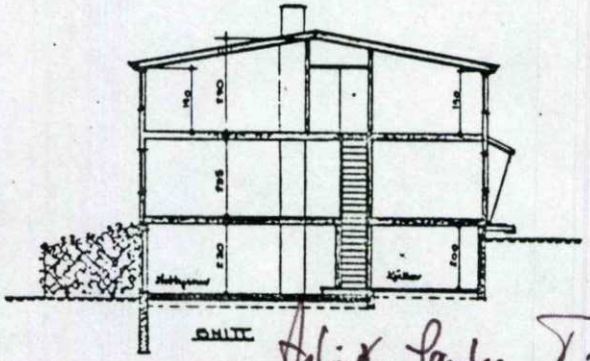
UNDERETASJE FOR SEKSJONENE 161 - 170,

SEKSJONSNR. ER ANGITT VED BÅDE.



Plan av kjeller.





UNDERETASJE

DAGBOKFØRT

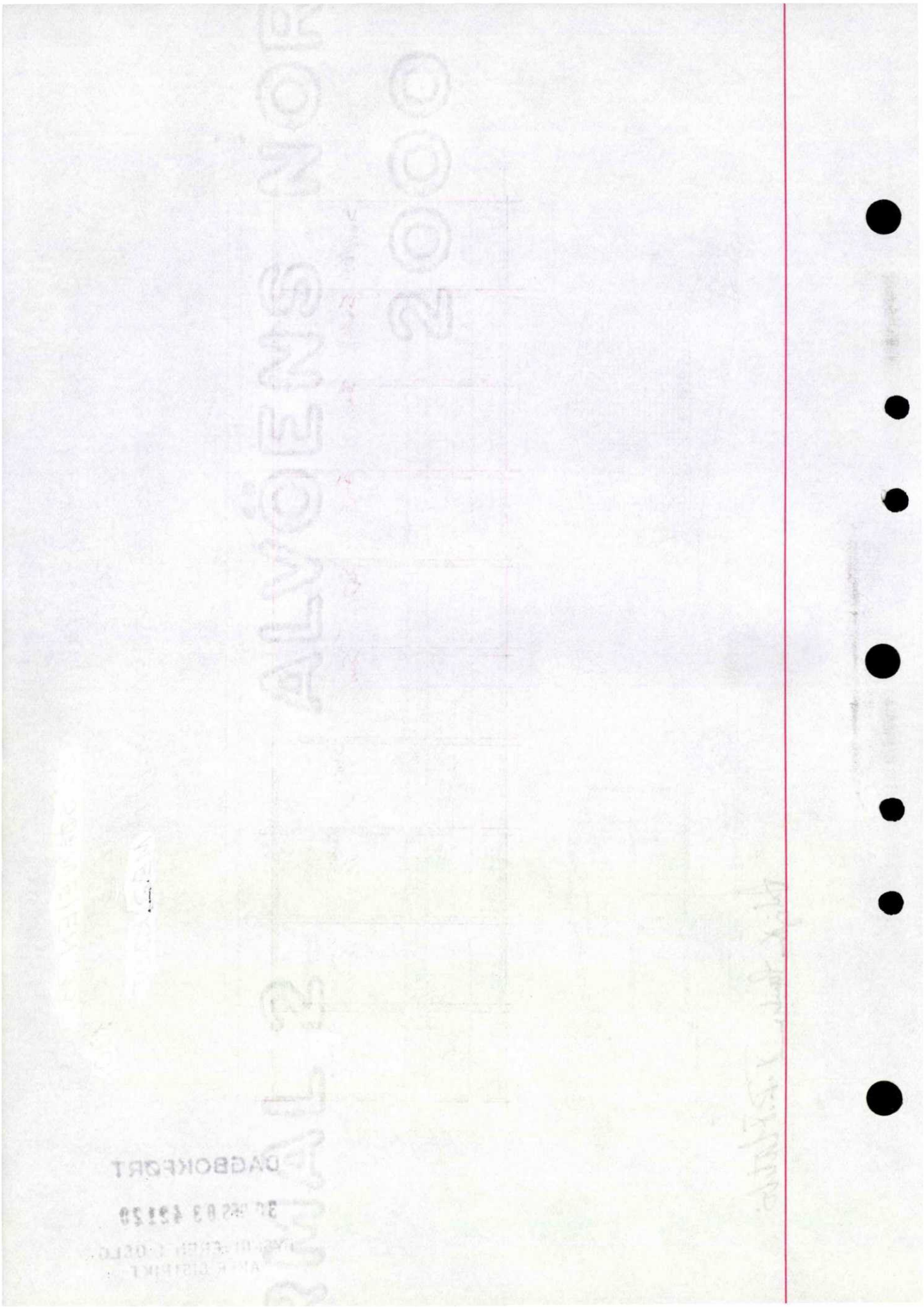
30 DES 83 42120

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

T. B. Flatebø

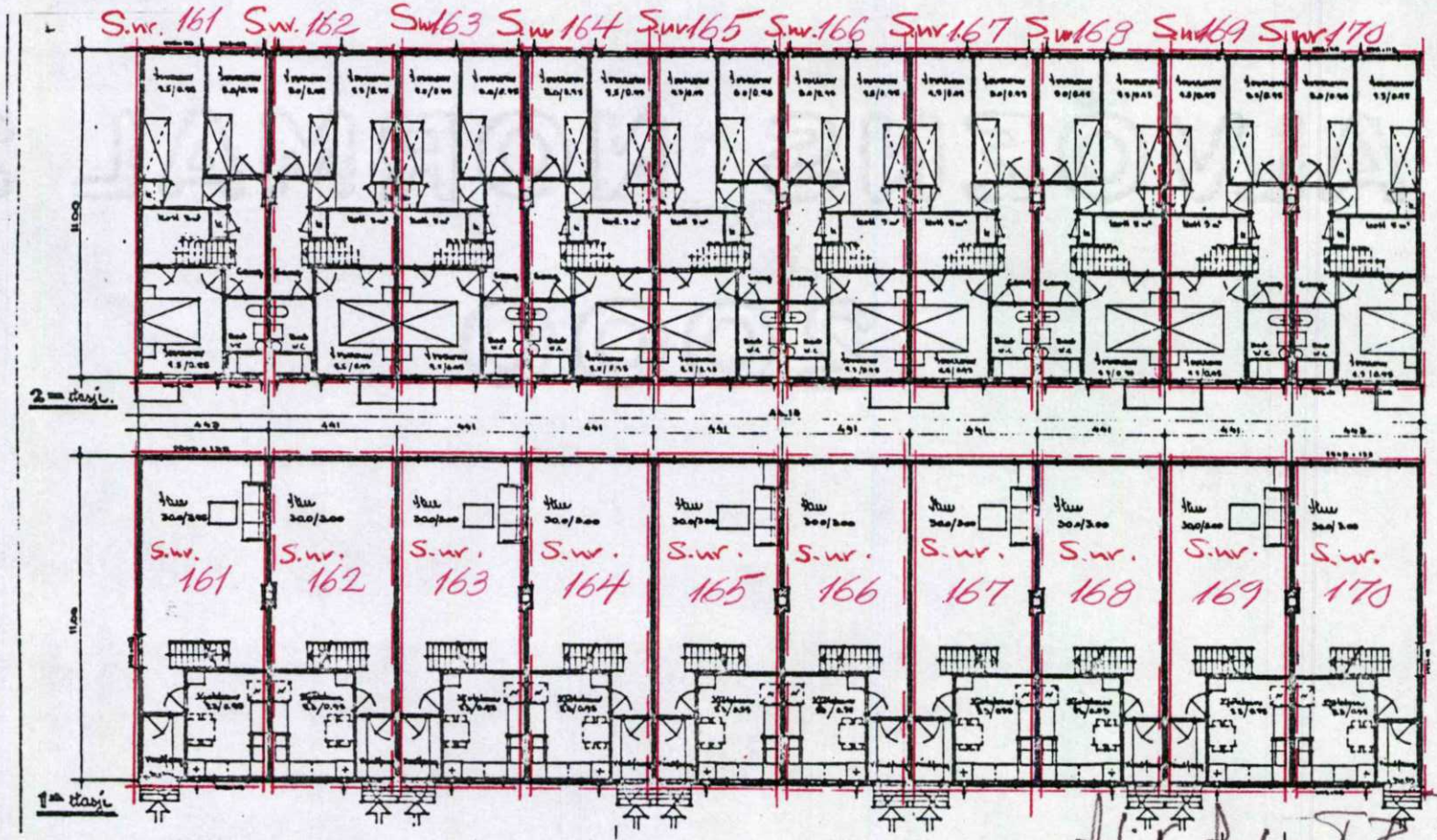
Engebråten Borettslag

Side 56 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket



Side 58 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

G.NR. 73, B.NR. 739, NEPTUNVEIEN 17 og SJØVEIEN 33
1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 161 - 170
SEKSJONSNR ER ANGITT



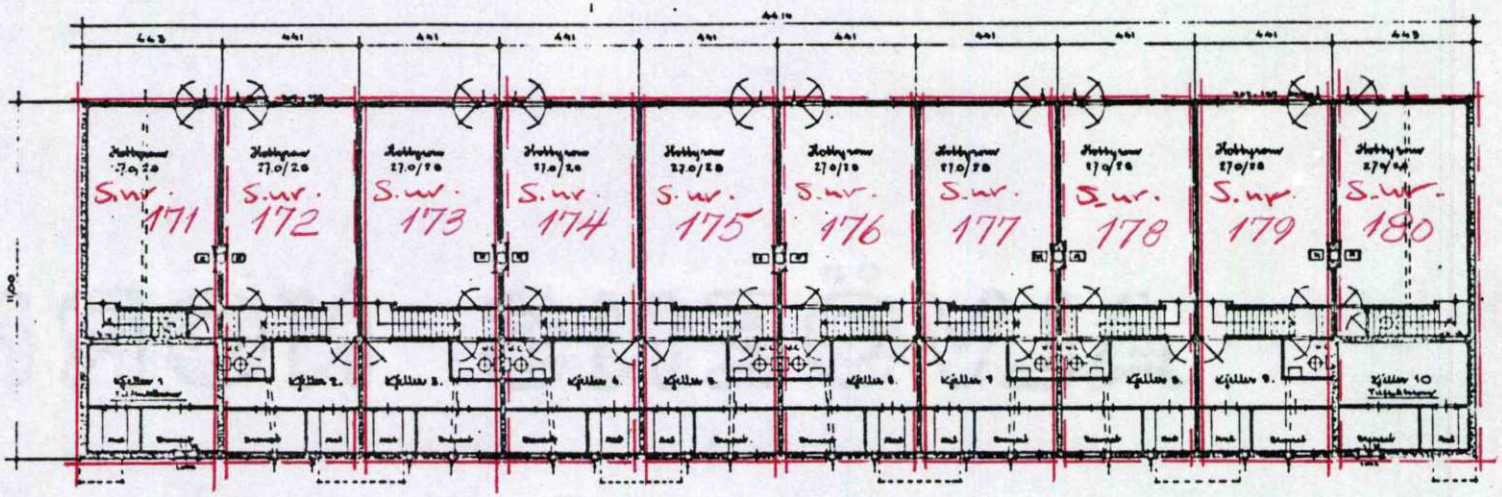
DAGBOKFØRT
30 DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Engebråten Borettslag

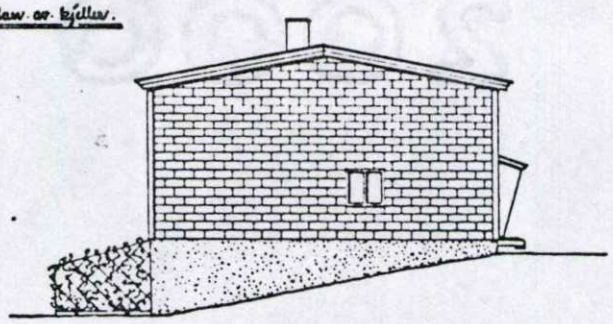
GNR. 73, BNR. 739 SØMVEIEN 33

UNDERETASJE FOR SEKSJONENE 171 - 180,

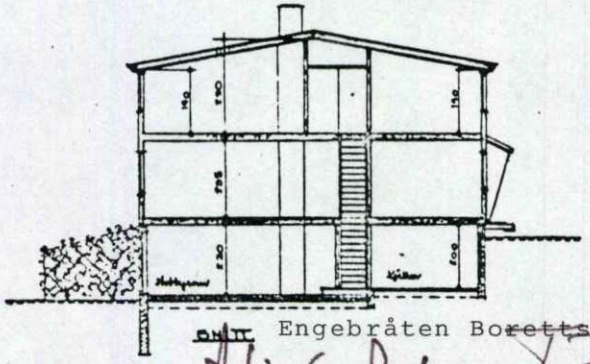
SEKSJONSNR. ER ANGITT



Plan av kjeller.



GAVL.



SNITT

UNDERETASJE

DAGBØKFØRT

30 DES 83 42120

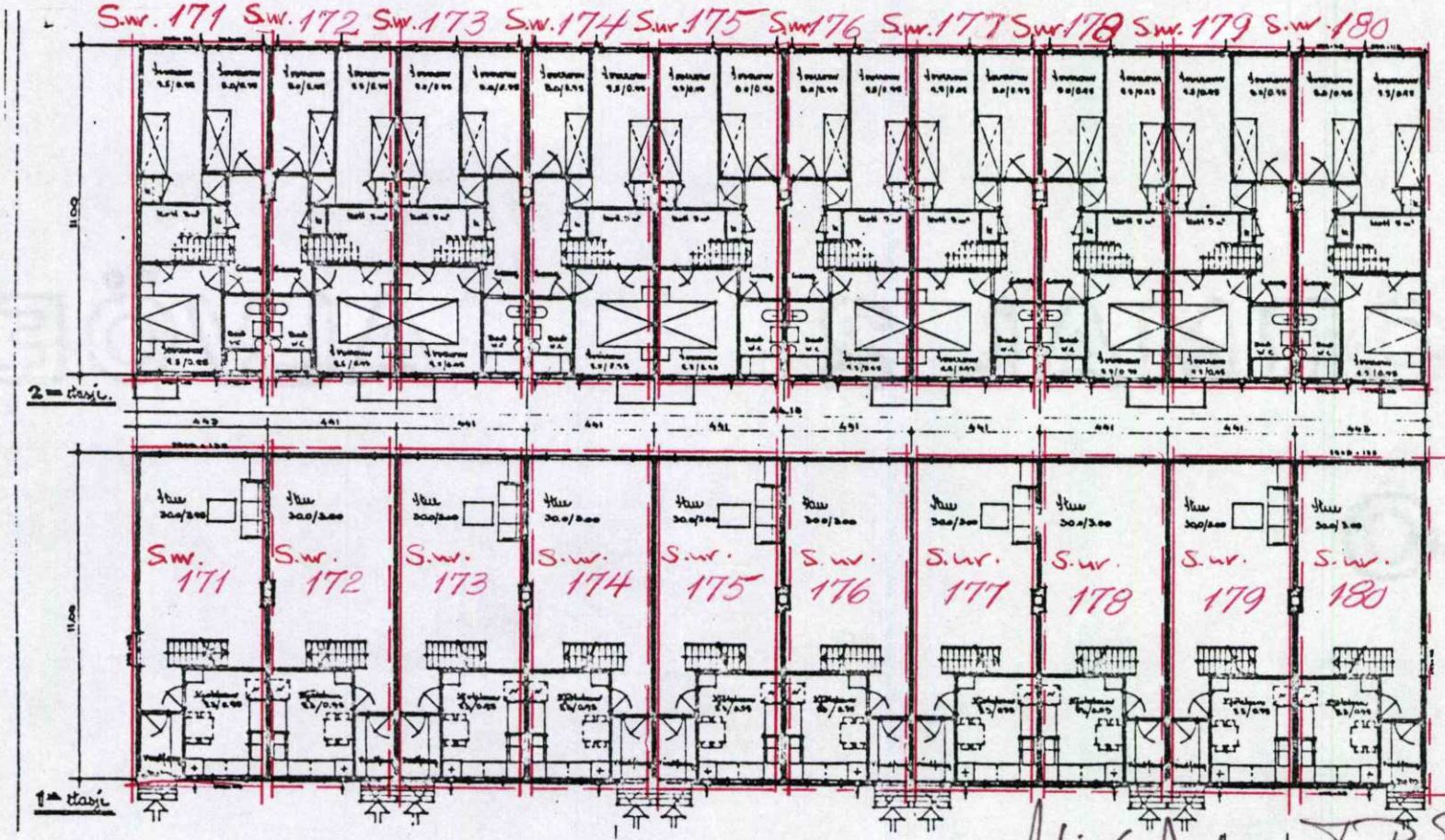
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT

Engebråten Borettslag

Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

Side 60 av 61
Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket

GNR. 73, BNR. 739, SØMVEIEN 33
1. OG 2. ETASJE FOR SEKSJONENE 171 - 180
SEKSJONSNR ER ANGITT MED X FOT



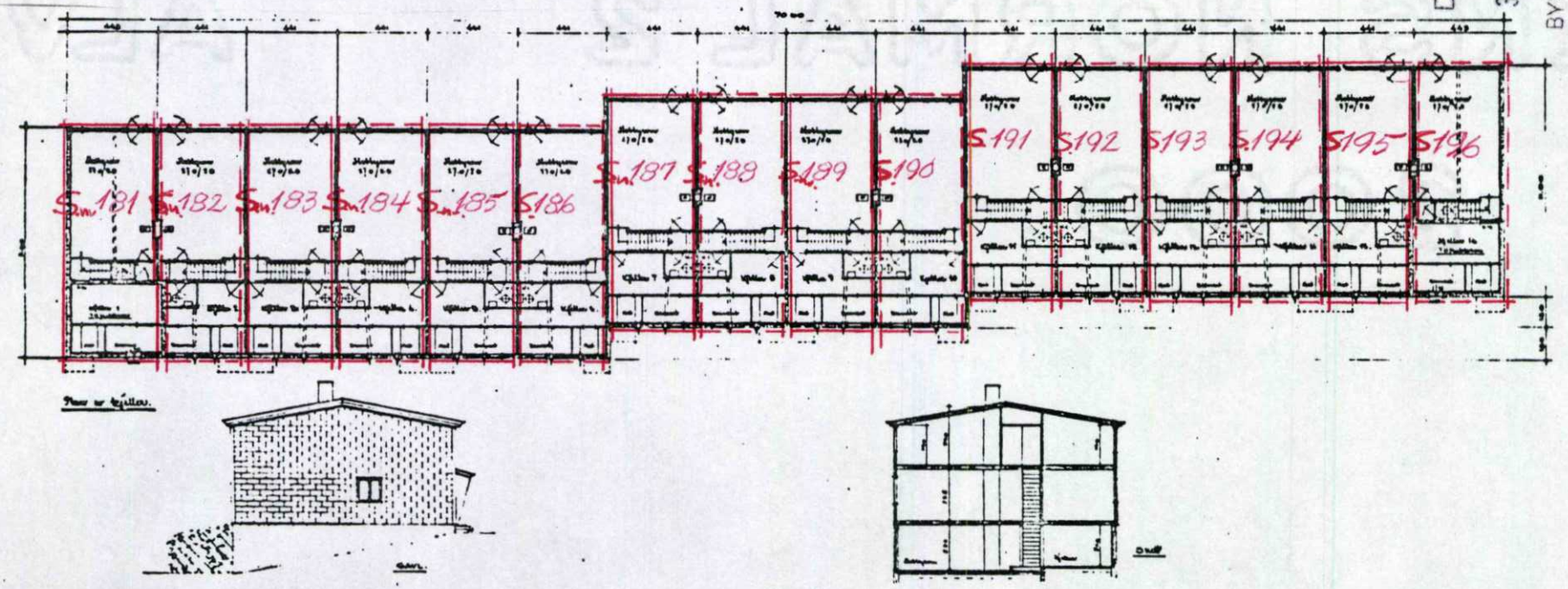
2. ETASJE

BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT
30 05 83 42120
TINGLAGBOKFØRT

Engebråten Borettslag

GNR. 73, BNR 739, NEPTUNVEIEN 25
UNDERETASJE FOR SEKSJONENE 181-196.
SEKSJONSNR. ER ANGITT

DAGBOKFØRT
30 DES 83 42120
BYSKRIVEREN I OSLO
AKER DISTRIKT



Engebråten Borettslag

Attestert kopi av dok.nr. 1983/42120/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:21
Kartverket
Side 61 av 61

Erklæring

vedrørende

5 JUN 1959 6603

Gnr. 73, bnr. 739. Hus 19. Engebråten, Kjelsås.

Eiendom

Hobbyrom i rekkehus. — Arbeidets art

58/3001 — Bygn.kontr. j.nr.

Den 22/5-59 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 104, 9 h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent ~~rekkehus~~/hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den 4. juni 1959.

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG

Skjøteinnehavers underskrift.

5/9-57. Ek.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1959/12964/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:18

Selvaag-Bygg, Pr. Harbitz gt.18, Oslo.

ERKLÆRING

2/9 59.

22 OKT 1959 12964

Undertegnede eier og hjemmelsinnehaver av eiendommen

Engebråten gnr. 73 bnr. 739 i Oslo.

Hus 1,2,3,7,8,9,10,13,14,15,16,17 og 19.

gis herved i medhold av §§ 48 og 58 kfr. bygn.vedtektene §§ 48, 1 og 58, 1 tillatelse til å bebygge og utskille denne eiendom på følgende vilkår.

1. Vei nr.1235 Neptunveien, Vei nr.3244 og Sömveien opparbeides med 6 m bred kjörebane + steingröfter og et 2 m bredt fortau med kantstein og kloakkledning.-

Eieren plikter når Oslo kommune forlanger det straks å opparbeide veiene med kloakk til og langs tomta i inntil 8 m bredde. Heri innbefattet fortau og kloakk av inntil 305 mm diameter. Inntil veier med kloakk er således opparbeidet og godkjent og veigrunnen vederlagsfritt tilskjøtet kommunen, overtar grunneieren veienes vedlikehold.

2. For det tilfelle at ovennevnte veier med eller uten kloakk opparbeides av andre enn eieren av ovennevnte eiendom, blir grunn som tilhører ovennevtne eiendom og som går med til anlegg av regulerte veier med eller uten kloakk, umiddelbart kommunens eiendom, uten dom eller ekspropriasjon fra det tidspunkt veiopparbeidelsen tar til. Nærværende erklæring sammen med bekreftelse fra kommunen om at veiopparbeidelse er påbegynt, gir grunnlag for overføring av hjemmel til kommunen, jfr. tinglysingsloven § 14, annet avsnitt.

Denne veigrunn som tilhjemles kommunen, omfatter nødvendig grunn til vei i 8 meter bredde med rett til veigrøft, skråninger og gjerdeavstand med arealer som oppgis av Oslo oppmålingsvesen.

3. Eieren plikter å sette opp gjerde etter bestemmelsene i bygningslovens og vedtektenes § 148.

4. For eierens plikter er stilt sikkerhet. Hvis arbeidet ikke utføres som pålagt, har kommunen rett til å opparbeide eller la opparbeidelsen utføre av andre for eierens regning, samt disponere sikkerheten til dette formål, jfr. Oslo bygningsvedtekter § 48, 1 c.

Oslo, den 15/9 1959

A/L ENGEBRÅTENS BORETTSLAG

Som skjøteinnehaver samtykker jeg i at erklæringen blir tinglyst på eiendommen.

, den 19

A/L ENGEBRÅTENS BORETTSLAG

Avskrift av

O. V. V. bl. 5. 1000. 12-57. J. & N.

Erklæring

vedrørende

2 NOV 1959 B556

G.nr. 73, b.nr. 739 hus 1

Eiendom

Rekkehus — Arbeidets art

59/1759 — Bygn.kontr. j.nr.

Den 1/10-59 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 104, 9 h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent peisestue/hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

Jeg forplikter meg og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.

Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den .....

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:
Sigurd Tosse

5/9-57. Ek.

Erklæring

vedrørende

2 NOV 1959

G.nr. 73, b.nr. 739 hus 14

Eiendom

Rekkehus — 59/1610

Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 29/9-59 *har Oslo bygningsråd bygningssjef i henhold til § 104, 9 h i bygningsvedtekt for Oslo godkjent* ~~pelsestue~~ *hobbyrom i kjeller for midlertidig opphold.*

Byggherrens *Jeg forplikter* ~~meg~~ *og etterfølgende eiere til ikke å bruke rommet til varig arbeidsrom eller til nattopphold.*

Erklæringen kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, den .....

EIKEBRÅTEN BORETTSLAG

Byggherrens underskrift.

Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes:
Sigurd Fossen

5/9-57. Ek.

Kontrakt 23 DES 1959 15920.

mellom Engebråten Borettslag som eier av gnr. 73, bnr. 739 av bnr. 3 Engebråten, nedenfor benevnt eieren, og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon på omhandlede eiendom beliggende v/bl. 18 i vei 3244.

§ 1.

Eieren gir herved OL tillatelse til vederlagsfritt å oppføre og ha stående en transformatorstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning B - 7677, datert 3/9.1959.

§ 2.

OL eier transformatorstasjonen og har rett til å føre kabler og ledninger ut fra denne til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantning eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler-ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon må ikke foretas. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjonsbygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning. Av hensyn til stempel- og tinglysingsgebyret settes verdien til kr. 1.000,- én gang for alle.

Oslo, den 22. oktober 1959.

Eier
ENGEBRÅTEN BORETTSLAG

Odd Chr. Hauge

Jens Gustav Jensen

Oslo Lysverker

Erling Eriksen

H, Millang

O. Mellem

Stempelmrk. Kr. 6 –
Kassert den 18/11.59 av [illegible]

Avskriftens riktighet bekreftes:
K. F.

20 JAN. 1960 85 2

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Gnr 73 Bnr 739 snr 15

Nyetun gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved følgende som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og klakkvesenet før der foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjente private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakk-avgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inneholder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av driftsstans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg brakt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Nærværende erklæring blir tinglyst som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten vann- og kloakkvesenets samtykke.

Oslo, den 6/1 1960

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG A/L — Skjøteinnehaver

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG A/L — Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, .../..... 19.....

Avskriftens riktighet bekreftes:

11 FEB. 1960 1794

Ærklæring

Kr. 5.00 –

Stempelmrk. Kr. 5. –
Kassert den 11/2.60 av Ogsen

Undertegnede eier av Gårdsnr. 73 Bruksnr. 739
gir herved eieren av Gårdsnr. 73 Bruksnr. 768
tillatelse til å kople sin vann og kloakkledning
til min/vår ledning.

Ærklæringen kan ikke avleses uten
Oslo Vann og Kloakkvesens tillatelse.

Oslo den 6/2 1960.

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG A/L

Avskriften riktighet bekreftes:
A.F

8 OKT. 1960 12512

O V E R E N S K O M S T

Stempelmrk. Kr. Kassert den

Mellom Norges Statsbaner v/distriktsjefen i Oslo distrikt og Engebråten Borettslag A/L, Kjelsås, er det inngått følgende overenskomst:

1.

I grensen mellom Borettslagets eiendom gnr. 73 bnr. 739 i Oslo (Kjelsås) og Gjøvikbanen på strekningen fra km. 9.50 til km. 9.73, oppfører NSB et flettverksgjerde i 1.70 m høyde.

Borettslaget deltar i anleggsutgiftene til dette gjerde med en fast sum, kr. 2000.-, totusenkroner, mens resten av utgiftene dekkes av NSB.

Gjerdet forutsettes oppført av NSB snarest mulig etter at overenskomsten er tinglyst og Borettslagets andel innbetalt.

2.

Det fremtidige ordinære vedlikehold av gjerdet bekostes av Statsbanene. Ekstraordinært vedlikehold p.g.a. hærverk e.l. bæres av partene med en halvpart på hver. Hvis imidlertid ødeleggelsen viser seg å være forårsaket av noen av lagets medlemmer (husstand), skal Borettslaget være ansvarlig for dekning av alle utgifter ved nødvendig reparasjon.

3.

Nærværende overenskomst som er utstedt i 2 eksemplarer - ett til hver av partene - skal tinglyses ved Borettslagets forføyning og sammes regning på dets eiendom gnr. 73 bnr. 739 i Oslo.

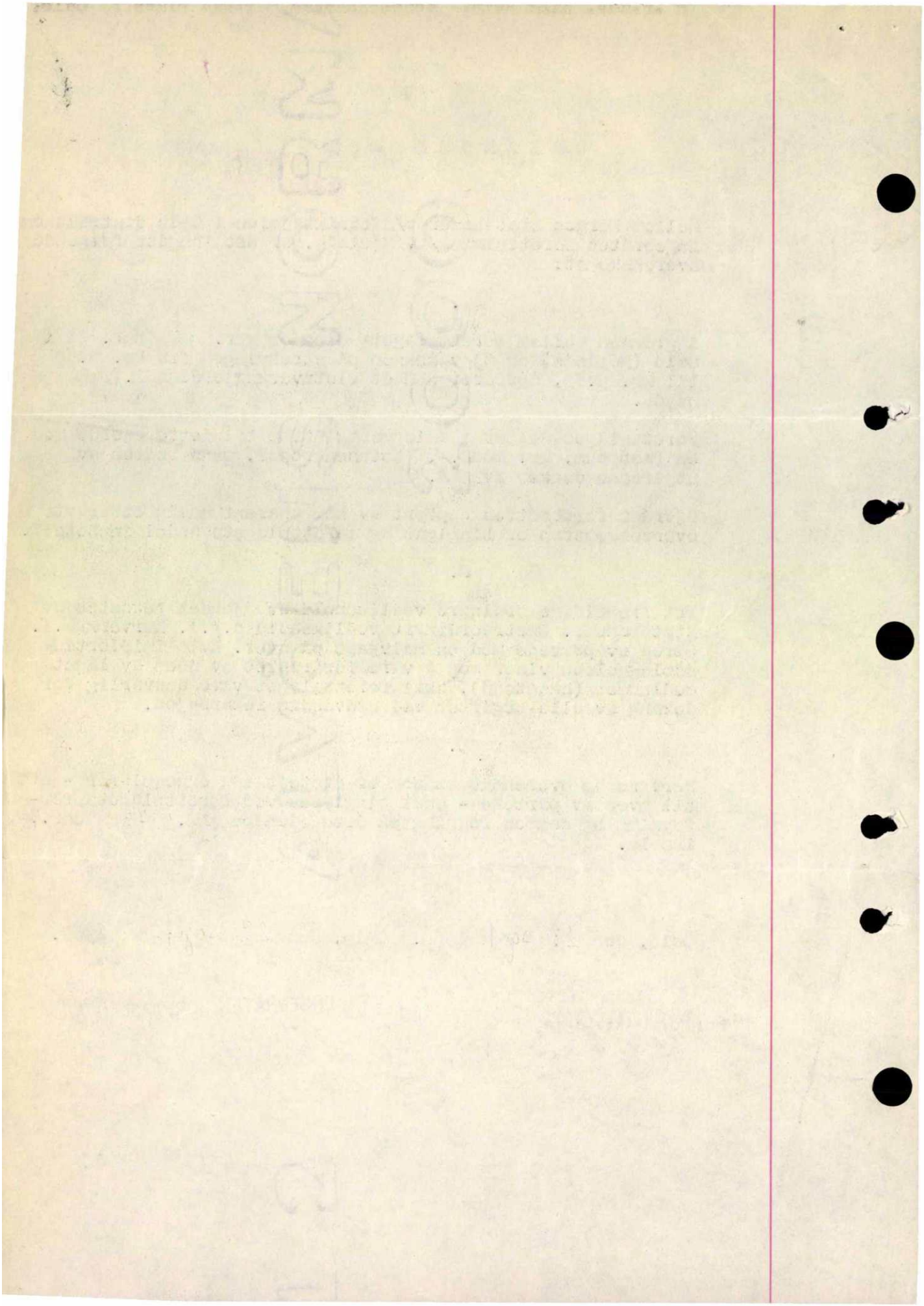
Oslo, den 23. sept. 1960.

Norges Statsbaner
Oslo distrikt
For distriktsjefen
Leif Mikkelsen
sign.

Oslo, den 23. sept. 1960.

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG A/L
Ingeborg Pettersen

Avskriftens rikighet bekreftes:
L.F



14 DES. 1960 15803

ERKLÆRING

Parsell av gnr. ~~77~~ 73, bnr. 739, Sømveien nr. 35 (hus 8).

Undertegnede har på ovennevnte eiendom - i strid med forskriftenes kap. 9, § 1, pkt. 5 a - fått Oslo Bygningsråds tillatelse til å utføre grunnmur av 20 cm. betong med isolasjon av 2 cm. Isopor midt i muren.

Bygningsrådet har likeledes gitt tillatelse til at grunnmuren fundamenteres på et 30 cm. kultlag, med 2 rader vanlige drensrør utenfor grunnmuren.

Hvis det skulle oppstå skader eller ulemper som skyldes utførelsesmåten, påtar vi oss å utbedre disse etter Oslo Bygningsråds nærmere bestemmelse.

Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo Bygningsråds samtykke.

Oslo, den 3. desember 1960

Som skjøteinnehaver tiltreder vi denne erklæring for oss og etterfølgende eiere.

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG

Oslo, 3. desember 1960

Avskriftens riktighet bekreftes:

10 JAN. 1961 329

Stempelmrk. Kr. 5,-
Kassert den 19/-61 av Oppkr.

Vedlegg 1000

ERKLÆRING.

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av gnr. 73, bnr. 739 erklærer herved at Oslo kommune får en stedsevarende rett til uten erstatning for grunn og ulemper å ha liggende over min eiendom den spillvanns- og overvannsledning som er vist på vedlagte kartskisse i målestokk 1: 1000 og som er anlagt av Oslo vann- og kloakkvesen.

Enn videre får Oslo kommune uhindret rett til~~, uten erstatning for eventuelle skader og ulemper~~, å foreta nødvendig inspeksjon og vedlikehold av ledningene.

Jeg forplikter meg og eventuelle senere eiere til ikke å bygge over ledningene eller foreta andre arbeider som kan skade ledningene eller gjøre dem vanskelig tilgjengelig.

Oppfylling eller nedplanering av terrenget over eller nær ledningene må ikke foretas uten skriftlig samtykke fra Oslo vann- og kloakkvesen.

Skulle en mindre endring i ledningenes trase vise seg nødvendig ved eventuelle byggearbeider, må omleggingen bekostes av byggherren, og tillatelse fra Oslo vann- og kloakkvesen innhentes.

Denne erklæring kan tinglyses som heftelse på min eiendom, og kan ikke avlyses uten etter skriftlig tillatelse fra Oslo kommune.

Oslo, den 11/12 1960.

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG A/L

OSLO VANN OG KL...
03034 15.12.60
MAPPE:

Avskriftens riktighet bekreftes:

E R K L Æ R I N G.

17 FEB. 1961 1907

I anledning av at Oslo bygningsråd ved dispensasjon fra bestemmelsene i bygningsvedtektens § 83, jfr. bygningsforskriftenes kap. 19 har tillatt framåling av en parsell for oppførelse av butikkbygning av eiendommen gnr. 73, bnr. 739 som er bebygget med bolighus, forplikter undertegnede og senere eiere av eiendommen seg overfor bygningsrådet og overfor hverandre innbyrdes til å etterkomme følgende bestemmelser:

1. Eiere av de forskjellige deler av eiendommen skal ha gjensidig rett til gesims og takfall mot nabogrunn (annen del av eiendommen etter oppdelingen) samt rett til atkomst til samme for vedlikehold og/eller reparasjon av bygningene. Videre skal blokkene 8 og 9 ha varig rett til vinduer i nabogrense og for butikkbygningens vedkommende varig rett til forretningens lagerrom i kjeller i tilstøtende blokk 9.

   Under oppførelsen av forretningsbygget gis rett til adgang til nabotomtene for utførelsen av arbeidet i den utstrekning dette er nødvendig (for eks. drenering).

2. Gjerde eller hekk i grenselinjen mellom de forskjellige deler av eiendommen etter oppdelingen skal ikke ha større høyde enn 6o cm.

3. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter oppdelingen skal ha gjensidig rett til å føre kloakkledninger fra og vannledninger til sin del av eiendommen over de øvrige deler, samt å kunne foreta all nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene og septiktanken når dette er påkrevet.

4. Oslo vann- og kloakkvesen har rett til når som helst å la avstenge og forsegle den felles hovedstoppekran eller de særskilte stoppekraner når dette er nødvendig eller ønskelig, hva enten det er begrunnet av tekniske hensyn eller for å få trufne bestemmelser respektert, uansett hvilken del av eiendommen etter oppdelingen det gjelder.

5. Eierne av de respektive deler av eiendommen etter dennes oppdeling er forpliktet til i fellesskap å vedlikeholde de felles vann- og kloakkledninger samt den felles septiktank.

6. Post- og søppelkasser må anbringes etter henholdsvis Post- og Renholdsverkets bestemmelser.

7. Det assuransemessige forhold samt mulige private klausuler er Oslo bygningskontroll uvedkommende.

8. Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo, 15. februar 1961

Eier:
pr. SELVAAGBYGG
Alv Selvaag (s.)

Skjøteinnehaver:
ENGEBRÅTEN BORETTSLAG A/L

Avskriftens riktighet bekreftes!
CR

Stempelmrk. Kr. 5,-
Kassert den 17/2 61
Verdi kr. 100.-

27 JUNI 1961
7946

Stempelmrk. Kr. 5.-
Kassert den 27/6-61 av Byplan.

Veier kr. 500.-

ERKLÆRING

Undertegnede Engebråten Borettslag A/L gir herved A/S Selvaagbygg stedsevarig rett til å ha stående på vår eiendom grnr. 73, brnr. 739 et tilfluktsrom som blir bygget i tilknytning til Selvaagbyggs forretningsbygg på en ennå ikke særskildt skyldsatt parsell av nevnte eiendom.

Tilfluktsrommet er inntegnet på vedlagte utsnitt av situasjonsplan.

Oslo, den 23. juni 1961

Engebråten Borettslag A/L

Odd Chr. Hauge
sign.

J. Gustav Jensen
sign.

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1962/2283/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:20

tgpelmrk. Kr. 5.-
ført den 22/2-62 Bpkv.

Verdi kr. 100.-

22 FEB. 1962
2283/84

E R K L Æ R I N G .

Undertegnede som eier av G.nr 73, B.nr.739 og G.nr.73 B.nr.757,Hesteskoen 9 Og 7 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på hver eiendom og som ikke kan avlyses uten Oslo vann-og kloakkvesens samtykke.

Undertegnede som eier av G.nr. 73,B.nr.739 Hesteskoen 9 gir eier av G.nr. 73,B.nr.757 Hesteskoen 7 rett til å føre kloakkledningen fra og vannledning til sin eiendom over G.nr.73,B.nr 739 samt adgang til nødvendig reparasjon og ettersyn av ledningene samme sted når dette er påkrevd. For forvoldt skade og ulempe i den anledning kan der kreves erstatning etter skjønn.

Undertegnede som eier av G.nr. 73, B.nr.757,Hesteskoen 7 gir eier av G.nr. 73,B. nr.739, Hesteskoen 9,de samme rettigheter o pålegger han de samme forpliktelser som nevnt ovenfor,med hensyn til fellesledninger over G.nr. 73. B.nr. 757.

Vann-og kloakkvesenet har rett til når som helst å stenge og forsegle den felles hovedstoppekran i gate Hesteskoen og hvilken som helst av de for hver eiendom anbrakte utvendige hovedstoppekrane når det anses nødvendig eller ønskelig enten av tekniske grunner eller for å få gjeldende reglement og gitte pålegg respektert.

Eierne er solidarisk ansvarlig for reparasjon og vedlikehold av de ledninger som er felles.

Engebråten Borettslag A/L 22/2-62 Selvagg-Bygg

....

Eier av G.nr. 73,B.nr.739, Hesteskoen 7, 9

Eier av G.nr. 73, B.nr.757, Hesteskoen. 9 7

Likelydene erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr.....betalt.

Oslo byskriverembete.....distrikt...../.....1962

.....

Avskriftens riktighet bekreftes:

25 JAN. 1972
1290

Erklæring

vedrørende

Gnr. 73 bnr. 764 Sömveien 26.
Eiendom

Garasje. 71/1156
Arbeidets art Bygn.kontr. j.nr.

Den 26/10-71 *har Oslo ~~bygningsråd~~-bygningssjef i henhold til § 8 i bygnings-vedtekt for Oslo meddelt midlertidig unntak fra bestemmelsene i samme vedtekts §* 71 (kfr. veilovens § 29)
~~byggeforskriftenes kap~~. §
~~byplanvedtekt av~~
i anledning: garasjens avstand fra midt regulert vei.

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten bygningsrådets samtykke.

Oslo, den Oslo 1/12-71.

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG A/L
Byggherrens underskrift.

ENGEBRÅTEN BORETTSLAG A/L
Skjøteinnehavers underskrift.

Avskriftens riktighet bekreftes

Skj. B 20 A.
2000. R. A. 7227/66.

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1985/59629/105
Attesteringstidspunkt 2025-12-01 13:19

H

E R K L Æ R I N G

vedrørende

Gnr.73, bnr.739 Sømveien 26

eiendom

Jnr. 85/3565

Garasje for 2 biler (del av rekkegarasje for 24 biler)

Arbeidets art | Bygningskontr. jnr.

Den 19.9.85 har Oslo veisjef i henhold til veilovens § 30 meddelt midlertidig unntak fra samme lovs § 29 i anledning bygningens avstand til kant regulert vei Sømveien på minst 2 meter.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggearbeid uten erstatning, når som helst veisjefe måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo veisjefs samtykke.

Oslo den 30/9-85

I styret for ~~ENGEBRÅTEN~~ BOLIGSAMEIE

Tomm W. Larsen

Eiers underskrift
TOMM W. LARSEN

Riktig gjengitt bekreftes
for CHRISTIANIA BANK OG KREDITKASSE

DAGBOKFØRT

30.SEP.85 059629

R. KJØRSVIK

BYSKRIVEREN I OSLO

Nettst.nr. 941 i Sømvegen v/hus 24

DAGBOKFØRT

07.OKT.87 065092

BYSKRIVEREN I OSLO

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

Som eier av eiendommen gnr. 73 bnr. ~~764~~ 739 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 11 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nett-
./. stasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjons-kart.

Til stasjonen, som utføres etter OL´s krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL´s samtykke bli foretatt beplant-ninger eller foranstaltninger, som kan hindre adkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo, den 16.6.87.

Eier: for ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE

Magne Normann
formann

Bjørg Frydenlund

Vedlegg

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo 5.oktober 1987.

Bjørn Tvilde
juridisk konsulent

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
914945402
org.nr./fødselsnr.

Doknr: 1609976 Tinglyst: 22.12.2021
STATENS KARTVERK

AVTALE

MELLOM

SEKSJONSEIERNE I ENGEBRÅTEN BOLIGSAMEIE, org.nr. 971 433 809

(Gnr 73 bnr 739 snr 1-196 i Oslo kommune)

(representert ved styret i sameiet i samsvar med eierseksjonsloven § 60 første avsnitt)

OG

HESTESKOEN 7 AS

(eier av gnr 73 bnr 757 i Oslo kommune)

Gnr 73 bnr 757 med adresse Hesteskoen 7 i Oslo kommune (**Rettighetshaver**) har gjennom lang tid hatt en vederlagsfri disposisjonsrett til et kjellerareal beliggende under Hesteskoen 9 som er en del av gnr 73 bnr 739 i Oslo kommune (**Avgivende Eiendom**). Disposisjonsretten ble etablert ved fradeling og overskjøting av Rettighetshaver i 1962 og dens innhold og eksistens følger av skjøtets korte angivelse og lang tids bruk.

Rett kopi bekreftes
STATENS KARTVERK

Kjellerarealet fremkommer formelt sett som et fellesareal men Kjellerarealet har i praksis aldri vært benyttet som et fellesareal i og med at eier av Rettighetshaver har hatt disposisjonsrett over Kjellerarealet siden 1962.

Gjennom denne avtale ønsker partene å klargjøre og formalisere den rettighet over Avgivende Eiendom som tilkommer Rettighetshaver.

1. Rettighetshaver har en evigvarende disposisjonsrett til et kjellerareal på [ca 150 kvm] (**Kjellerarealet**) beliggende under Hesteskoen 9 og i umiddelbar tilknytning til Rettighetshaver slik dette arealet nærmere fremkommer av vedlagt tegning.

2. Rettighetshaver skal ikke betale noe løpende vederlag for disposisjonsretten, men skal dekke alle kostnader forbundet med drift, vedlikehold og oppgraderinger av Kjellerlokalet. Rettighetshaver skal således dekke alle kostnader forbundet med eksisterende og nye tekniske installasjoner som betjener Kjellerarealet, og skal også dekke alle eventuelle pålegg knyttet til Kjellerarealet. For øvrig har ikke Rettighetshaver noe ansvar for kostnader på Avgivende Eiendom (og skal eksempelvis ikke bære noen andel av sameiets felleskostnader).

3. Kjellerarealet skal ikke kunne benyttes til noen form for aktivitet som er til skade og unødvendig eller urimelig sjenanse for beboerne på Avgivende Eiendom. For øvrig gir disposisjonsretten rett til å benytte Kjellerarealet for de formål som har sammenheng med den til enhver tid lovlige bruk av Rettighetshavers eiendom.

4. Eierne av Avgivende Eiendom skal ha fri rett til atkomst i Kjellerarealet slik at man kan betjene, vedlikeholde og eventuelt skifte ut alle installasjoner (kraner o.l.) som tjener resterende del av Avgivende Eiendom.

5. Disposisjonsretten tilkommer nåværende og alle fremtidige eiere av gnr 73 bnr 757.

6. Denne avtale kan tinglyses på Avgivende Eiendom. Rettighetshaver skal bære alle kostnadene ved slik tinglysing. Avgivende Eiendom v/styret i boligsameiet skal i rimelig grad medvirke til at slik tinglysning kan skje.

7. Avgivende Eiendom er seksjonert i 192 boligseksjoner. Kjellerarealet er formelt sett et fellesareal. Styret i eierseksjonssameiet har således rett til å representere seksjonseierne på Avgivende Eiendom i samsvar med eierseksjonsloven § 60 første avsnitt.

8. Styret i eierseksjonssameiet tar forbehold om at saken må fremmes på årsmøte med krav om to tredels flertall i henhold esl. § 49, annet ledd, bokstav c). Styret tar sikte på å løfte forbeholdet så snart som mulig, og senest 1. juli 2020*).

9. Rørføringer til H9 skal være tilgjengelige, utskiftbare og sikrede ihht forskrifter og funksjonskrav som ivaretar stenging og drift.

   Tekniske installasjoner skal også være ivaretatt i byggeperioden.

10. Hesteskoen 7 AS* vil benytte kjellerarealet til sportsboder, smørebod, fellesrom og sykkelparkering til de 5 nye rekkehusene som er rammegodkjent (Hesteskoen 7 A-E).

*Dvs. den til enhver tid eier av gnr 73 bnr 757 (Rettighetshaver)

Oslo, den 25/2 2020

For Engebråten Boligsameie
(Gnr 73 bnr 739 snr 1-196 i Oslo kommune)

Kristian Sollesnes
KRISTIAN SOLLESNES
(STYRELEDER)

Mika Bendiksby
MIKA BENDIKSBY
(STYREMEDLEM)

Raymond Strand Waage-Abrahamsen
RAYMOND STRAND WAAGE-ABRAHAMSEN
(STYRETS I SAKER)

For Hesteskoen 7 AS
(Gnr 73 bnr 757 i Oslo kommune)

Odd-Erik Bunde
ODD-ERIK BUNDE

Paul Magnus Sundal
PAUL MAGNUS SUNDAL

Rekvirent iht. følgebrev/-
rekvirent ikke oppgitt:
914945402
org.nr./fødselsnr.

TRANSPORT

- Gnr 73 bnr 757 i Oslo kommune v/Hesteskoen 7 AS, org. nr. 914 945 402, er rettighetshaver i avtale (**Bruksrettsavtalen**) datert 25. februar 2020 om disposisjonsrett (**Disposisjonsretten**) til et areal på ca 150 kvm på del av gnr 73 bnr 739 i Oslo kommune (**Avgivende Eiendom**).

- Gnr 73 bnr 757 er vedtatt seksjonert i 5 seksjoner.

På bakgrunn av ovennevnte overføres herved hele Disposisjonsretten i henhold til Bruksrettsavtalen til **gnr 73 bnr 757 snr 4,** med adresse Hesteskoen 7D, som skal være eneste rettighetshaver.

Gnr 73 bnr 757 snr 1, 2, 3 og 5 har heretter ingen rettigheter etter Bruksrettsavtalen.

For gnr 73 bnr 757 snr 4

Hesteskoen 7 AS

PAUL MAGNUS SUNDAL ODD-ERIK BUNDE

For gnr 73 bnr 757 snr 1-3,5

Hesteskoen 7 AS

PAUL MAGNUS SUNDAL ODD-ERIK BUNDE

Doknr: 1609997 Tinglyst: 22.12.2021
STATENS KARTVERK

-/IH.

Kontrakt 23 DEC 1959/15921.

mellom Engebråten Borettslag som eier av gnr. 73, bnr. 739 av bnr. 3 Engebråten, nedenfor benevnt eieren og Oslo Lysverker, nedenfor benevnt OL, angående transformatorstasjon på omhandlede eiendom beliggende mellom hus 6 og 7 v/Sømveiens forlengelse.

§ 1.

Eieren gir herved OL tillatelse til vederlagsfritt å oppføre og ha stående en transformatorstasjon beliggende og utført som vist på OL's tegning B-7676, datert 2/9.1959.

§ 2.

OL eier transformatorstasjonen og har rett til å føre kabler og ledninger ut fra denne til andre konsumenter. OL's personale og transportmidler skal til enhver tid på døgnet ha uhindret adgang til stasjonen. Beplantning eller andre foranstaltninger som hindrer adkomst og forlegging av kabler-ledninger eller svekker stasjonens ventilasjon må ikke foretas. Ved graving i forbindelse med legging av kabler besørger OL istandsetting av terrenget.

§ 3.

Denne kontrakt gjelder så lenge OL leverer elektrisk energi til omhandlede eiendom. OL har adgang til med ett års varsel å nedlegge stasjonen og plikter i så fall å rive stasjons-bygningen og foreta nødvendig rydding og etterplanering.

§ 4.

Denne kontrakt er utferdiget i 2 eksemplarer og tinglyses på OL's bekostning. Av hensyn til stempel- og tinglysings-gebyret settes verdien til kr. 1.000,- en gang for alle.

Oslo, den 22. oktober 1959.

Eier
ENGEBRÅTEN BORETTSLAG

O. Chr. Hauge

M. Gustav Jensen

Oslo Lysverker
Erling Eriksen

H. Millang

O. Mellem

Stempelmrk. Kr. 10 -
Kassert den 18/11.59 Oslo Lysverker

Avskriftens riktighet bekreftes:
K. F.

Oslo

Utskriftsdato: 03.12.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 03.12.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-73/739/0/130 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Hesteskoen 6F 0493 OSLO
Fakturamottaker:	Harald Orlien Skøyen Terasse 8 0276 OSLO
Eiernavn:	DBO Orlien Ester Aud

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 6 295,00
Totalt	NOK 6 295,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Eiendomsskatt	6 295,00
Totale avgifter	**6 295,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
03.12.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 73 Bnr 739 Fnr 0 Snr 130

Eiendommens adresse:

Hesteskoen 6F, 0493 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 2 878 953
Som sekundærbolig:	kr 10 541 361

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Hesteskoen 6F

Nabolaget Kjelsås - vurdert av 161 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Kjelsås skole (1-7 kl.) 711 elever, 36 klasser	11 min 0.8 km
Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	16 min 1.2 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	5 min 2.6 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	6 min 0.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	23 min 1.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	22 min 2 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	7 min 4.7 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Kjelsås Linje 25	7 min 0.5 km
Grefsen stadion Linje 11, 12	9 min 0.7 km
Kjelsås stasjon Linje RE30, R31	9 min 0.7 km
Tåsen Linje 5	5 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 7.6 km

BARNEHAGER

Engebråten barnehage (1-5 år) 72 barn	3 min 0.2 km
Kjelsås skole barnehage (1-5 år) 105 barn	11 min 0.8 km
Stilla barnehage (1-5 år) 38 barn	11 min 0.9 km

DAGLIGVARE

Coop Prix Marsveien	8 min
Coop Prix Kjelsås	9 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Tåsen Nærsenter	7 min
Vitusapotek Kjelsås	11 min
Storo Vinmonopol	7 min

SPORT

Engebråten skole - idrettshall	6 min
Grefsen stadion	9 min
Stadion Fysio/Treningssenter	11 min
Avancia Xpress Kjelsås	12 min

«Rolig, koselige mennesker.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 98/100

Gateparkering
Lett 91/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Trikk
- Buss



FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Hesteskoen 6 F, 0493 Oslo
Gnr. 73, Bnr. 739, Snr. 130, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251162

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé

Saksbehandler: Kristoffer Sætrum

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 922 68 798

E-post: kristoffer.saetrum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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