

aktiv.



Biskop Jens Nilssøns gate 19B, 0659 OSLO

**Nydelig moderne 2-roms leilighet
m/ fantastisk solrik balkong**



Eiendomsmegler / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520
E-post rune.herberg@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling
Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 300 000,-
Fellesgjeld: Kr 256 140,-
Omkostn.: Kr 9 221,-
Total ink omk.: Kr 4 565 361,-
Felleskostn.: Kr 6 303,-
Selger: Jeanette Desiree Johansen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 2004
BRA-i/BRA Total 51/56 kvm
Tomtstr.: 11066 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 237, bnr. 50
Andelsnr.: 160
Oppdragsnr.: 1009240117

Nydelig moderne 2-roms leilighet m/ fantastisk solrik balkong med utsikt

Velkommen til en delikat 2-roms leilighet på Etterstadsletta. Boligen ligger høyt og fritt til med svært god intern beliggenhet. Leiligheten har entré, innvendig bod, soverom, bad/wc, stue med åpen kjøkkenløsning fra 2018 og utgang til en solrik sydvestvendt balkong med flotte sol. og utsiktsforhold . Det medfølger 1 kjellerbod.

Kort om boligen:

- *Lys & pen 2-roms leilighet
- *Nytt kjøkken i 2018
- *Solrik sydvestvendt balkong m/ utsikt
- *Skjermet beliggenhet mot flotte grøntområder
- *Enkel adkomst m/ heis
- *V.vann & fyring inkl. i felleskostnader (akonto)
- *Balansert ventilasjon med luftrensing
- *Sentrumsnær beliggenhet v/Vålerenga
- *Borettslag omkranset av flotte grøntområder
- *Meget god offentlig kommunikasjon (T-bane, buss & tog)
- *Mulighet for leie av garasje plass



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	47
Egenerklæring	65
Energiattest	70
Budskjema	127

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 51 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 56 m²

TBA: 7 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 51 m² Entre, bad/wc, innvendig bod, åpen kjøkken, stue med utgang balkong, soverom.

Underetasje

BRA-e: 5 m² Utvendig bod

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 m² Balkong

Tomtetype

Festet

Tomtestørrelse

11066 m²

Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt. Tomtens grunnareal: 11066 m² Fellestomt. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, beplantninger, trær og asfalterte internveier.

Grunneier: Jernbaneverket

Festetid

99 år

Festekontrakt datert

23.03.2004.

Beliggenhet

En meget sjelden leilighet med flott sentrumsnær beliggenhet på grensen mellom Etterstad og Vålerenga, nederst på Etterstadsletta. Leiligheten som er beliggende i fjerde etasje har trappefri adkomst med heis. Leiligheten har en flott vestvendt balkong med fantastisk utsikt mot byen og fjorden. Borettslagets uteområde har et skjermet og tilbaketrukket bomiljø og det er godt med lekeplasser og sittegrupper med tilliggende store grøntarealer som gir i området et spesielt idyllisk særpreg.

Det er gangavstand til sentrum med alle byens fasiliteter. Forholdene ligger godt til rette for en sykkel tur til Tøyen og Grünerløkka, turen tar ca. 6-10 minutter.

Nærområdet har fantastiske turmuligheter langs turstiene ved Alnaelva. I området finner du skoler i alle trinn (barneskole ved Etterstadkroken), samt flere barnehager rett ved. Området har flere butikker (REMA 1000 og COOP PRIX), samt nærbutikk som er søndagsåpen. Ønsker du større utvalg er det kort vei til Fyrstikktoget, Ensjø og Bryn Senter med de fleste servicetilbud og fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon

Boområdet har et særdeles godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet med gåavstand til Ensjø og Helsfyr med stort antall lokalbusser, nattbuss, t-baner og flybuss. Det er bare 50 meter til bussholdeplass på Etterstadsletta (holdeplass Etterstad vest) hvor bussnr. 37 stopper. Det er også kort avstand til togstasjon på Bryn.

Idrett

Idrett står sentralt i bydelen, med flere store anlegg dedikert til sport. I nærheten finner du Buldreverket på Brynseng på 500m² som er en fantastisk klatrepark, Jordal Idrettspark med kunstgressbane og skatepark. På Kampen finner du treningssenteret Sats, samt Fresh Fitness på Ensjø og Mudo gym på Etterstad. I Vålerengaparken pleier det å være skøytebane på vinterstid. På Caltexløkka ved Botanisk Hage finner du en moderne kunstgressbane, et lite friidrettsanlegg og grønne plener. Det er flotte muligheter for å jogge langs Alnaelva og videre på turstier rett inn i Østmarka. Ekebergsletta og Valle Hovin har store idrettsanlegg, og samt i nærheten finner du Infinty Stadion. Bydelen har også et stort antall ballbinger for fotballinteresserte.

Parker

Nesten uansett hvor i bydelen du befinner deg, ligger det en grønn og frodig park. Nærmest er selve Etterstadsletta med store flotte grøntområder og aktivitetspark. Du har også Svartdalsparken, som befinner seg i nærheten. Ut over dette finnes alt fra enorme gressletter på Ekeberg, til historiske Middelalderparken og solbading i Kampen Park. Ønsker du et reelt bad, så kan du gå en tur ned til byens nyeste og hippe sjøbad på Sørenga. Dette er bare noen av tilbudene som gjør bydelen til en av de grønneste i Oslo.

Konserter

Er du interessert i musikk er Bydel Gamle Oslo stedet for deg. I nærheten finnes mange arenaer for konserter og andre kulturarrangementer. Oslos og kanskje Norges beste festival, Øyafestivalen arrangeres i Tøyenparken. Det gode kollektivtilbudet med nattbusser gjør at byens konsertlokaler som Sentrum Scene, Rockefeller, John Dee, Oslo Spektrum og Valle Hovin er lett tilgjengelige. Disse byr alene på nærmere 1000 arrangementer årlig.

Spennende og variert mattilbud

I området Vålerenga, Kampen og Gamlebyen finnes mer enn 15 restauranter, hvorav mange anerkjente: Smia Galleri på Vålerenga kombinerer mat med en smie i drift og metallkunststillinger. Du har også Enga Bistro med variert god mat og med en hyggelig bakgård. Kort avstand fra leiligheten finner du også flere populære Kaffeer og resturanter på Helsefyr og Ensjø. Bl.a. Fresh, Dominos. På Ensjø finner du blant annet Hy`s sushi, Åpent bakeri, Pizzabakeren, Kinabolle og Sushi & Thai.

Øyhopping i Oslofjorden

De idylliske øyene i Indre Oslofjord tilhører bydel Gamle Oslo. Øyene er lett tilgjengelig med 4 min fergetur fra Vippetangen. I sommersesongen går fergene fra 07.00 til midnatt. Hovedøya, Bleikøya, Gressholmen, Heggholmen, Kavringen, Lindøya, Nakkholmen og Rambergøya.

Velkommen til sommeridyll i bydel Gamle Oslo!.

Adkomst

Boligen ligger på høyre hånd v/ Etterstad kolonihage når du kommer inn på Etterstadsletta.

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Etterstad barnehage

Etterstadjordet barnehage

Dumpa Kanvas barnehage

Fridtjovsgate barnehage

Skolekrets

Brynseng barneskole (1-7 klasse)

Offentlig kommunikasjon

Ensjø T-bane

Helsefyr T-bane

Etterstad skole busstopp
Bryn togstasjon

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligblokk over 6 etasjer + underetasje oppført i 2004. Det er bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere i betongelementer. Fasadevegger er hovedsakelig med malte betongelementer samt noe liggende panel. Fasadevegger ble malt i regi av borettslaget i 2020. Gården har personheis. Malt trappeoppgang. Trapper i betong. Rekkverk i stål. Banebelegg på gulv. Fliser på gulv ved hovedinngang.

Innhold

Leiligheten består av entré med skyvedørsgarderobe, innvendig bod, bad/wc, soverom, god stue med åpen løsning mot moderne kjøkken fra 2018. Fra stuen er det utgang til en flott sydvestvendt balkong med fantastiske sol og utsiktsforhold. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m².

Standard

Leiligheten rom for rom:

Entré/gang

Her ønskes du velkommen hjem til en pent oppusset entré/gang med parkett på gulv og pent malte flater. Her er det installert en meget praktisk skyvedørsgarderobe. Leiligheten er meget lys og pen og du får umiddelbart en god følelse når du trer over dørstokken. Det er montert porttelefon som gir deg enkel kommunikasjon og mulighet til å slippe inn gjester.

Teknisk rom/bod

Teknisk rom/innvendig bod med god lagringsmulighet. Her er skap til den balanserte ventilasjonen. Anlegget fjerner fuktig og forurenset luft og tilfører ny ren og frisk luft til boligen.

Baderom

Et lyst og pent bad fra 2004. Det er fliser på vegger og gulv og det er montert gulvvarme. Baderommet har porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett, veggmontert skap. Veggklosett med synlig systernekasse. En fastmontert dusjvegg og termostat badebatteri montert i dusjbatteri høyde. Det er opplegg for vaskemaskin.

Soverom

Soverommet ligger vendt mot vest og det er flott utsikt her også mot Vålerenga, kolonihagen og fjorden. Soverommet er lyst og innbydende, og har god plass til dobbeltseng, nattbord m.m. Det er montert skyvedørsgarderobe. Den balanserte ventilasjonen gir en god frisk luft og nattesøvnen er sikret uten å måtte åpne vinduene.

Stue/spisestue

Når du kommer inn i leilighetens oppholdsrom, som består av stue, spisestue og kjøkken, blir du møtt av en lys og innbydende atmosfære med store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Stuen er boligens naturlige samlingspunkt, ideell for både avslapning og sosialt samvær. Den åpne planløsningen gir mange muligheter for møblering. Stuen er møblert med en sofagruppe, perfekt for å slappe av eller nyte en kopp kaffe, mens spisestuen ligger praktisk plassert nær kjøkkenet, noe som gjør det enkelt å underholde gjester mens maten lages.

Åpen kjøkkenløsning

Leilighetens flotte kjøkken er nytt i 2018. Innredningen har lyse, glattlakkerte fronter fra Epoq kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Det er integrert komfyr med induksjon platetopp og oppvaskmaskin. Kjøkkenet er et fantastisk sted for deg som liker å lage mat. Kjøkkenet er godt tilpasset boligen med hensyn til utnyttelse og funksjonalitet med arbeidsvennlige løsninger og innredning med god oppbevaringsplass.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en solrik sydvestvendt balkong på 7m². Her har du en fantastisk utsikt over kolonihagen og mot Vålerenga og fjorden. På balkongen er det god plass til sittegruppe, grill m.m. Det er montert utelys og strømuttak på balkongen. Fra balkongen har du også flott utsyn over borettslagets grøntområder. Et skjermet uteområde med gode bruksmuligheter for barn og voksne. Med grillplass, sittegrupper og lekeapparater er dette et flott sted å benytte på late sommerdager.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2

Forhold som har fått TG2:

Balkong

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til ca 103 cm fra topp plasttremmer på gulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Betonggulv var ikke mulig å besiktige under plasttremmer på gulv. Eier opplyser om

normalt god avrenning fra balkonggulv.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG-2 er satt med tanke på at rekkverkshøyde ikke tilfredstiller krav i henhold til dagens bestemmelser.

Vinduer og dører

Oppsummering

Indre tetningslist i underkant av dør mot fellesareal har løsnet fra underlag, forholdet anbefales å utbedre. TG-2 er satt med tanke på at ett mindre vindu i stue er punktert i ett nedre hjørne.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold. (Begge disse blir ordnet av selger før overtagelse).

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone er ca 2,0 cm. Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:100 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm. TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:100 fall, generelt sprekk- og

rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone og stedvis noe rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og tettesjikt/membran var ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning. Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år. TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det ble søkt etter fukt i vegger badet, søket indikerte noe fuktutslag i en vegg i dusjsone. TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i en vegg i dusjsone.

Det er ingen TG 3 forhold

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

Alle hvitevarer på kjøkkenet medfølger bortsett fra kombiskap.

Moderniseringer og påkostninger

Nytt Epoq kjøkken i 2018

Modernisert/Påkostet år

2018

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke internett/kabel-TV er inkludert i de månedlige felleskostnadene. Dekoder/fjernkontroll fra Riks-TV, samt router (fibernet) medfølger leilighetene i borettslaget

Parkering

Det er mulighet for leie av garasje plass i felles oppvarmet garasjeanlegg. Selger kan også vurdere å selge sin garasje plass. Ta isåfall kontakt med megler angående dette for mer info.

Borettslaget har forøvrig egne gjesteparkeringsplasser v/ nr 13. Gjester registreres via appløsning. Det er også mulighet for beboerparkering i gaten etter gjeldende satser.

Forsikringsselskap

IF Skadeforsikring

Polisenummer

1280591

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Måling er ikke relevant da boligen ligger i 4 etasje.

Diverse

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Radiatorer tilknyttet fjernvarme.

Info strømforbruk

Estimert strømforbruk for 2024 på 1819 kWh

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 300 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 191 057

Formuesverdi primær år

2022

Formuesverdi sekundær

Kr 4 526 017

Formuesverdi sekundær år

2022

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmedling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Fyring/varmt vann (akonto), kommunale avgifter, grunnpakke fiber/kabel-TV, trappevask, festeavgift, vedlikeholdsfond, byggforsikring, forretningsførsel.

Det er IN-ordning på leiligheten. Dette innebærer at man kan innbetale delvis eller hele fellesgjelden. Ved full innfrielse av fellesgjelden så vil de månedlige felleskostnadene bli kr. 3354,- per mnd. Det er mulighet for innfrielse av fellesgjelden 2 ganger i året.

Dette er 1 april og 1 oktober.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 303

Andel Fellesgjeld

Kr 256 140

Fellesgjeld pr. dato

04.10.2024

Andel fellesformue

Kr 10 683

Borettslaget

Borettslagsnavn

Vålen Borettslag

Organisasjonsnummer

985225389

Andelsnummer

160

Om borettslaget

Vålen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985225389, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårdsnummer: 237 Bruksnummer: 49 & 50

Første innflytting skjedde i 2004

Borettslaget består av 188 andelsleiligheter.

Lånebetingelser fellesgjeld

Långiver: Husbanken

Lånenummer: HUS301-11481239

Rentebetingelser: 4,67%
Restløpetid: 10 år 2 mnd
Andel restsaldo: Kr. 253.908,-

Långiver: OBOS
Lånummer: OBBK01-98207899542
Rentebetingelser: 6,2%
Restløpetid: 11 mnd
Andel restsaldo: Kr. 2.232,-

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av OBOS og borettslaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd og meldefristen fastsettes av OBOS.
Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det arrangeres felles dugnad i borettslaget.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 237, bruksnummer 50 i Oslo kommune. Andelsnr. 160 i Vålen Borettslag med orgnr. 985225389

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/237/50:

25.03.2004 - Dokumentnr: 21297 - Festekontrakt - vilkår

Gjelder feste

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 521 250

30.05.2006 - Dokumentnr: 255027 - Erklæring/avtale

Gjelder feste

Rettighetshaver: Enga Borettslag

Org.nr: 988 211 893

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

Gjelder denne registerenheten med flere

17.10.2003 - Dokumentnr: 67310 - Erklæring/avtale

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan og bygningsetaten.

Gjelder denne registerenheten med flere

25.03.2004 - Dokumentnr: 21297 - Festekontrakt - vilkår

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 521 250

17.10.2003 - Dokumentnr: 67307 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:237 Bnr:25

17.10.2003 - Dokumentnr: 67310 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:49

Bestemmelse om adkomstrett/veg

17.10.2003 - Dokumentnr: 67310 - Best. om vann/kloakkledn.

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:2

17.10.2003 - Dokumentnr: 67310 - Best om garasje/parkering

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:49

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 29.05.2009.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings og arealplaner

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Kirkens bymisjon foreslår å rive det eksisterende sykehjemmet på Vålerenga for å bygge et nytt og større sykehjem. (Etterstadgata 10). Planen legger til rette for et nybygg i inntil 6 etasjer + underetasje, og forretning eller annen utadrettet virksomhet i deler av nybyggets gateplan mot Etterstadgata. Det nye sykehjemmet planlegges med 122 boenheter, og minimum 18 m² uteoppholdsareal per beboer. For ytterligere opplysninger henvises til: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=201602885>

Adgang til utleie

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

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 300 000 (Prisantydning)

256 140 (Andel av fellesgjeld)

4 556 140 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

7 981 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 221 (Omkostninger totalt)

16 421 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

19 221 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 565 361 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 572 561 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 575 361 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 221

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig.

Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Oppdragsansvarlig

Rune Herberg
Eiendomsmegler / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79
0667 OSLO
Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

15.11.2024

Intervju med selger

Hva var avgjørende for valget ditt når du kjøpte boligen?

Jeg hadde leid på Etterstad i noen år og ønsket å kjøpe i området, da jeg trivdes veldig godt. Jeg falt for utsikten og den smarte planløsningen i leiligheten. Beliggenheten av Etterstad; nærheten til store grøntområder, kollektivtrafikk, matbutikker og treningsssentre var viktige for meg i valg av området. Her kan man bo sentralt uten å være avhengig av bil, samtidig som det er store grøntområder og enkel tilgang til naturen og marka.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Utsikten med sine fantastiske solnedganger og solrike balkongen er unik. Balkongen er sørvestvendt og på sommeren har man sol fra rundt 13:00 til solen går ned. Jeg har hatt mange hyggelige kvelder på balkongen med venner hvor vi har grillet, drikket god vin og nytt utsikten til de sene nattetimer. Jeg kommer til å savne utsikten mest. Jeg liker også at soverommene er vendt mot gangvei, kolonihagen og grøntområder. Det er veldig stille og rolig her og ingen støy fra busser og biler.

Hva liker du best med området?

Den sentrale beliggenheten med kort vei til kollektivtrafikk. T-banestasjonene på Helsfyr og Ensjø er kun 10 minutters spasertur unna. Jeg er veldig glad i å reise, så liker også at det er kort vei til Oslo lufthavn via E6 og flybussen fra Helsfyr.

Flybussen tar kun 35 min. 37-bussen stopper rett utenfor døra og har hyppige avganger. Liker også at det er mulig å gå til de fleste steder i byen. Jeg jobber på Grønland og spaserer til jobb på ca. 20 min. Bjørvika er også en kort spasertur unna. Det er også kort vei til kafeer og restauranter. Kanskje Oslos beste pizza finner man på ZZ pizza i Gamlebyen. God kaffe og cocktails finner man på Fuglen i Gamlebyen. Og gode bakevarer på Farin på Kampen. Hyggelig kafé og badstue kan man nyte på Kruttverket langs Alna-elva. Alt kun 7-15 minutters spasertur unna!

Hvis man er glad i å trene er det flere valgmuligheter i nærheten. Mudo gym ligger i bygget ved siden av. Man har også SATS på Kampen (ca. 10 min å gå) og Leela yoga i Gamlebyen (ca. 15 min å gå). Det finnes også flere steder i området med utendørstreningsapparater f. eks Etterstadsletta og i

Svartdalsparken. For de som er glad i å gå tur eller løpe er det fine muligheter for det langs Alna-elva og Svartdalsparken. En unik følelse av å være midt i skogen i byen.

Med ofte besøk av tantebarn har vi besøkt de mange lekeklassene i området. Det finnes store lekeplasser på Vålerenga skole og på Etterstadsletta.

Hvis du trenger tilgang på bil har man både Bilkollektivet og Hyre like ved leiligheten. Det er enkelt å få gjester som kommer med bil.

Er det noe du ikke har vært fornøyd med?

Jeg har trivdes veldig godt i leiligheten. Hvis det ikke hadde vært for at jeg ønsket meg et ekstra soverom hadde jeg nok blitt boende. Jeg trives så godt i borettslaget

at jeg valgte å kjøpe ny leilighet kun noen etasjer ned i samme oppgang.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vår og sommer er favoritt årstidene. Snøen og isen forsvinner forholdsvis raskt og med våren blir området en grønn oase. På denne tiden av året får man brukt balkongen og uteområdene mer. Borettslaget har nylig satt opp en pergola og kullgrill i hagen. Her kan man samle venner og familie til grillfest. Et fint tilskudd til anledninger der man trenger litt mer plass. Man forhåndsreservere pergolaen via en intern nettside. Mot slutten av sommeren og på høsten kan man plukke både plommer og epler i hagen som er tilgjengelig for alle beboere. Høsten er også fin med fine farger på tærne og magiske solnedganger som man kan nyte gjennom de store vinduene i leiligheten. Vinteren kan man tenne lys og nyte en kopp varm te inne i den koselige leiligheten. Og er man glad i å gå på ski er Østmarka kun et par t-banestopp unna.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord

Unik utsikt, god planløsning, stille og rolig.

Plantegning

BISKOP JENS NILSSØNS GATE 19B



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Stue



Stuen er malt i delikate farger



En koselig stue



Stuen har fantastisk utsikt



Stuen er meget romslig plass til sittegruppe med tilhørende møbler



Det er godt med lysinnslipp og utsikten kan nytes også fra stuen



I tillegg til sofagruppe er det god plass til spisestue. Den ligger fint til ved kjøkkenet.



Spisestuen ligger fint til, noe som gjør det enkelt å underholde gjester mens maten lages.

Spisestuen



Kjøkken og spisestue



Delikat oppsset med godt fargevalg og parkett på gulv.



Det er integrert komfyr med induksjon platetopp og oppvaskmaskin.



Kjøkkenet har laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

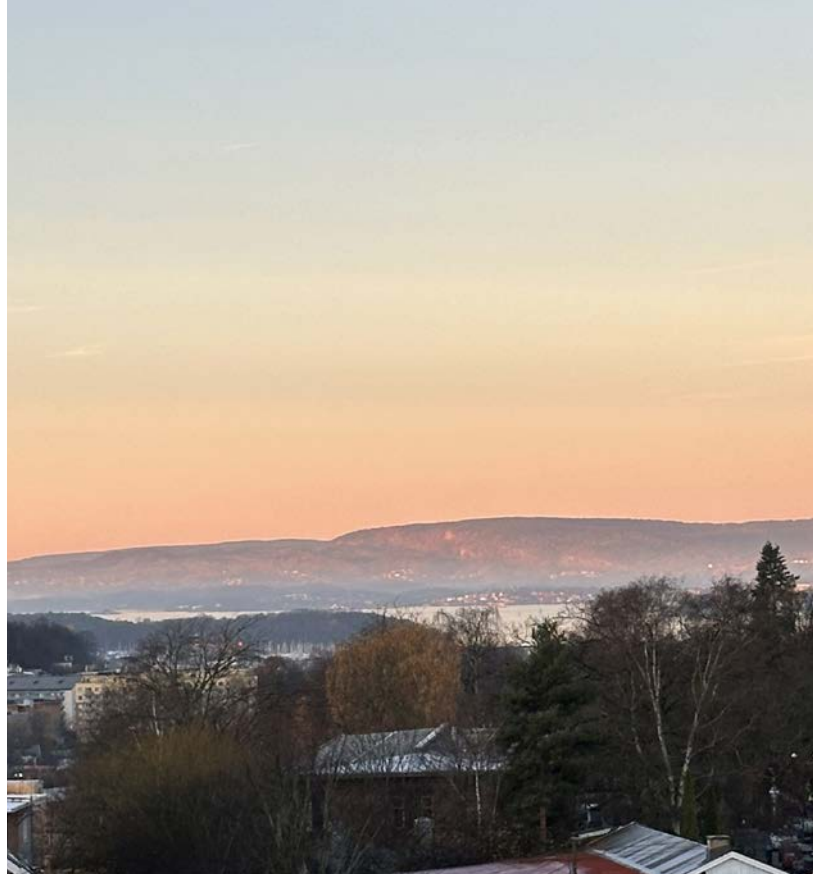


Leilighetens flotte kjøkken er nytt i 2018. Innredningen Epoq kjøkken har lyse, glattlakkerte fronter.

Balkong



Det er utgang til balkong fra stuen



Fjordgløtt fra balkongen



En fantastisk sydvestvendt balkong med flott utsyn mot kolonihagen og med fjordgløtt



Det er sol på balkongen fra kl. 13.00 til den går ned sent på kveld.



Balkongen er meget romslig og har flere muligheter for møblering.



Det er fantastisk utsikt mot Vålerenga og med fjordgløtt "på klare dager".



Fra intervju med selger: Jeg har hatt mange hyggelige kvelder på balkongen med venner hvor vi har grillet, drukket god vin og nytt utsikten til de sene nattemer.

Soverom



Soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, skap m.m.



Det er montert skyvedørgarderobe.

Baderom



Et lyst og pent bad fra 2004. Det er fliser på vegger og gulv og det er montert gulvvarme.



Det er opplegg for vaskemaskin

Gang



I gangen er det montert skyvedørgarderobe



I gangen er det en praktisk bod med lagringsmuligheter

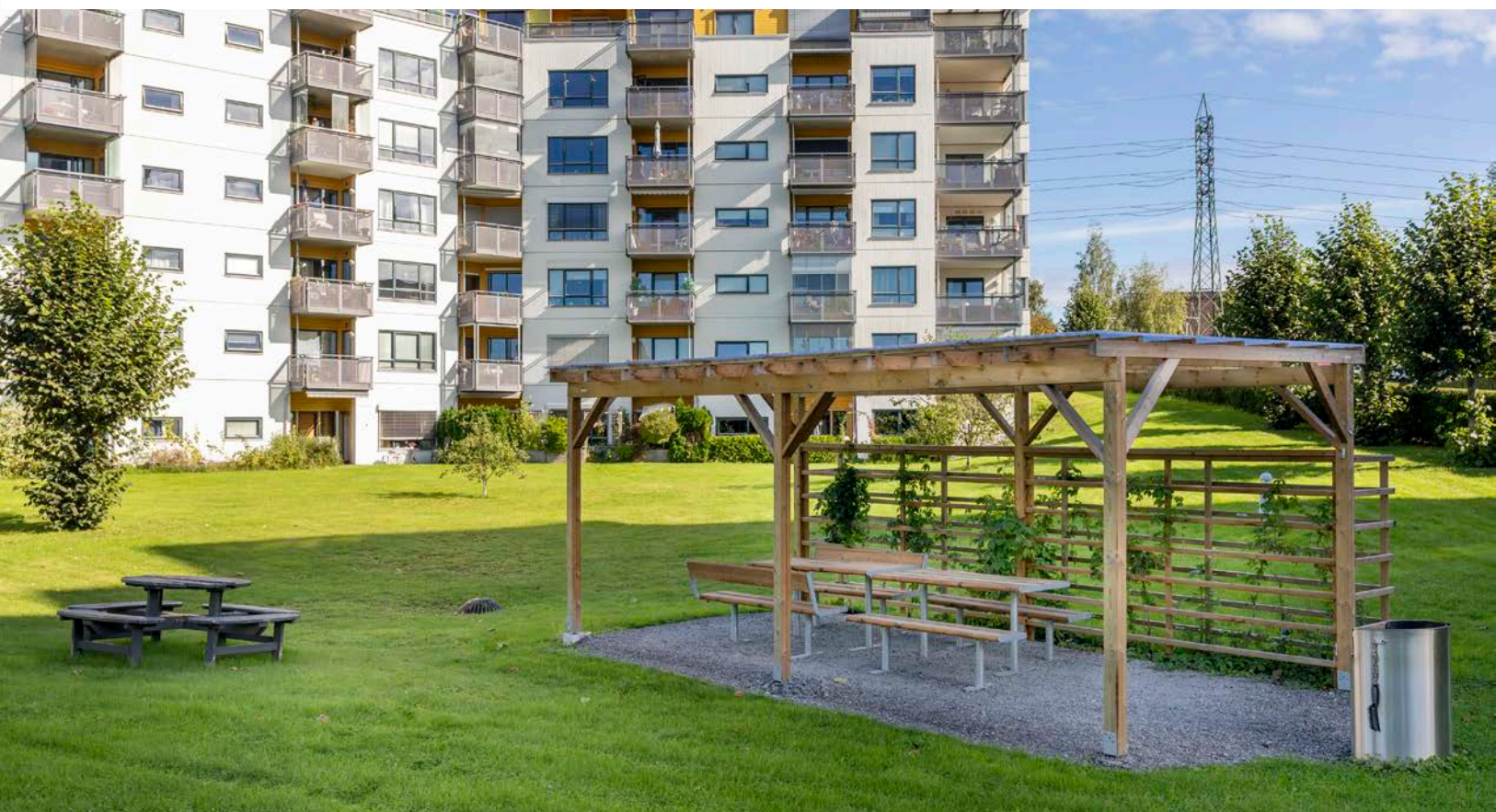


Leiligheten har en meget hyggelig gang

Område



Borettslaget har et enestående uteareal store grønne plener med lekeplasser og sittegrupper.



Her kan barna fritt løpe rundt om sommeren.



Flott pergola med sittegruppe og kullgrill.



Fasade



Det er mulighet for leie av garasjeplass med elbillader



Utvendig gjesteparkeringsplass er etablert ved nr. 13 i forbindelse med adkomsten til garasjeanlegget. Her er det også avsatt en egen plass for MC-parkering.

Vedlegg

Biskop Jens Nilssøns gate 19B 0659 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

BRA: 51 m²

BRA (ny arealstandard): 56 m²

BRA-i (ny arealstandard): 51 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: Ingen avvik

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

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate avvik

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

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 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

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/24986>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige 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.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting:

Balkong

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til ca 103 cm fra topp plasttrekker på gulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Betonggulv var ikke mulig å besiktige under plasttrekker på gulv.
Eier opplyser om normalt god avrenning fra balkonggulv.

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG-2 er satt med tanke på at rekkverkshøyde ikke tilfredsstillende krav i henhold til dagens bestemmelser.

Vinduer og dører

Oppsummering

Indre tetningslist i underkant av dør mot fellesareal har løsnet fra underlag, forholdet anbefales å utbedre.

TG-2 er satt med tanke på at ett mindre vindu i stue er punktert i ett nedre hjørne.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater.

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone er ca 2,0 cm.

Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredsstillende ikke krav til 1:100 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredsstillende krav til 1:100 fall, generelt sprek- og rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone og stedvis noe rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Klemring og tettesjikt/membran var ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt.

Oppsummering av fukt

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.

Det ble søkt etter fukt i vegger badet, søket indikerte noe fuktutslag i en vegg i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuksøket i en vegg i dusjsone.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.11.2024

Rapportdato
11.11.2024

Hjemmelshavere

Navn: Jeanette Desiree Johansen

Tilstede ved inspeksjon: Ja

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Ja

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Rønning
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

Telefon: 99511869
Epost: paal@taksthuset.no



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: Biskop Jens Nilssøns gate 19B, 0659 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	237	Bruksnr:	50	Festenr:	
Seksjonsnr:		Andelsnr:	160	Leilighetsnr:	5030		
Byggeår:	2004						
Boligtype:	Leilighet						

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt.

Lavblokk i 6 etasjer pluss underetasje og garasjeanlegg i kjeller beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Biskop Jens Nilssøns gate.

Kommunalt vann og avløp.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig fasade av malte betongelementer. Flatt tak, teknet med antatt papp/folie.

Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt.

Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
4. etasje	51	48	3	Entre, bad/wc, åpen kjøkken, stue med utgang balkong, soverom.	Bod.
Totalt m²	51	48	3		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	51	51	0	0	7
U. etasje	5	0	5	0	0
Totalt m²	56	51	5	0	7

Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en bod i U.etasje på ca 4,8 m².

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Balkong

Type	Balkong
Vestvendt, overbygget balkong på ca 7,0 m2 med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med integrert avrenningsrør i gulv. Plasttremmer er montert på gulv. Rekkverk av behandlet stålkonstuksjon med utfyllende transparente stålplater.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Plasttremmer på gulv fra senere tid, ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyden er målt til ca 103 cm fra topp plasttremmer på gulv. Dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Betonggulv var ikke mulig å besiktige under plasttremmer på gulv. Eier opplyser om normalt god avrenning fra balkonggulv.	
Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
TG-2 er satt med tanke på at rekkverkshøyde ikke tilfredsstillende krav i henhold til dagens bestemmelser.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2004.	
Dør til balkong med 2-lags isolerglass fra 2004.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB40) med kikkehull, fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører	TG-2
<p>Indre tetningslist i underkant av dør mot fellesareal har løsnet fra underlag, forholdet anbefales å utbedre.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at ett mindre vindu i stue er punktert i ett nedre hjørne.</p> <p>Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p>	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning**TG-1**

Åpent kjøkken:

Lyse, glattlakkerte fronter fra Epoq kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri.

Integrert komfyr med induksjon platetopp og oppvaskmaskin.

Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap.

Komfyrvakt er ikke montert.

Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2018 og fremstår som godt ivarettatt.

Det anbefales å montere komfyrvakt.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

Avtrekk

Type avtrekk

Mekanisk

Ventilator over komfyr. Type Flexit fra byggeår.

Er det registrert avvik på avtrekk?

Nei

Oppsummering av avtrekk**TG-1**

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom ventilatoren.

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger? Ikke kontrollert

Saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten opplyser at tegninger ikke er tilgjengelige på internett.

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?

Nei

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?

Nei

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?

Nei

Ferdigattest - Strømsveien 57 (Nå Biskop Jens Nilssøns gate 19A-B). Tiltaksart: Oppføring, datert 29.05.2009.

Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?

Nei

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?

Nei

Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt i fellesareal. Brannslukkingsapparat fra januar 2019.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?

Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Synlig avløpsrør i benkeskap i kjøkken er montert nye i 2018, forøvrig er avløpsrør i leiligheten i vesentlig grad fra byggeår.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Plastrør er i vesentlig grad benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i himling i bad med hovedstoppekraner og vannmåler på varmtvannsinntak.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei

Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
<p>Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i himling i bad med hovedstoppekraner og vannmåler. Hovedstoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.</p>	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Ja
Oppsummering av elektrisk	TG-1
<p>Det ble fremvist Samsvarserklæring på diverse elektrisk arbeid utført i kjøkken i 2018, dokument datert 08.05.2018. Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten.</p> <p>Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, dokument datert 23.05.2022.</p> <p>Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.</p> <p>Sikringsskapet er montert i vegg i bod med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.</p> <p>Kurs 1, Lastbryter i sikringskap er på 40 ampere og ikke 50 ampere som beskrevet i kursfortegnelsen.</p> <p>Varmekabler i bad fra 2004.</p> <p>Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.</p> <p>Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.</p>	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Radiatorer
Sentralvarme tilknyttet fjernvarmeanlegg.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei

Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
<p>Radiatorer og radiatorrør fra byggeår. Hovedstoppekraner og vannmåler for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i lukket fordelingsskap i himling i bad. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak.</p>	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Balansert ventilasjon
<p>Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad og bod. Ventilasjonssentral/aggregat for leiligheten er montert i bod, type Flexit fra byggeår.</p>	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
<p>Skifte av filter i sentral i bod ble nylig utført i forkant av undertegnedes befarng.</p>	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Nei
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
<p>Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i bad og bod. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre og ikke avtrekksventil i kjøkken utover ventilator over komfy.</p>	

6.11 Våtrom

Overflate

Beskrivelse av overflate	
<p>Fliser på gulv og vegger.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
<p>Badet ble oppført i ca 2004 som ett prefabrikkert modulbad.</p>	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja

Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er stedvis i tilnærmet vater.
 Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i nedsenket (ca 1,0 cm) dusjsone er ca 2,0 cm.
 Fall til gulvsluk i nedsenket dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:100 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,2 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:100 fall, generelt sprek- og rissdannelser i fugemasse mellom gulvfliser i dusjsone og stedvis noe rissdannelser i fugemasse mellom veggfliser i dusjsone.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG-2

Klemring og tettesjikt/membran var ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på at tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt.

Sanitærutstyr

Beskrivelse

Porselensservant med ettgrepsservantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett, veggmontert skap. Veggklosett med synlig systernekasse. En fastmontert dusjvegg og termostat badebatteri montert i dusjbatteri høyde. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Ja

Er det innebygd systerne til klosett?

Nei

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-1

Servantskap er noe fuktpåvirket i form av svelling i nedkant mot dusjsone.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk balansert ventilasjon

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon

TG-1

Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Ja

Oppsummering av fukt

TG-2

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det ble søkt etter fukt i vegger badet, søket indikerte noe fuktutslag i en vegg i dusjsone.

TG-2 er satt med tanke på resultatet av fuktsøket i en vegg i dusjsone.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Dokumentasjon fra utbygger er ikke fremvist.

Beskrivelse

Fliser i bad, vinyl i bod, forøvrig parkett.

Parkettgulv i soverom ble montert i 2018.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Parkettgulv fra opprinnelsen er stedvis preget av bruksslitasje. Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater/mur i åpent kjøkken og stue, forøvrig malte plater.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Lakkerte stål himlingsplater i bad, malte plater/betongelementer i entre, forøvrig malte betongelementer.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,42 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Skyvedørgarderobe i entre.
Frittstående skyvedørgarderobe i soverom.
Ett frittstående garderobeskap i soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009240117	
Selger 1 navn	
Jeanette Desiree Johansen	
Gateadresse	
Biskop Jens Nilssøns gate 19B	
Poststed	Postnr
OSLO	0659
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2018
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009240117

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
 Nei Ja
- 4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
Beskrivelse
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
 Nei Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
 Nei Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
 Nei Ja

- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
 Nei Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
 Nei Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
 Nei Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
 Nei Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
 Nei Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
 Nei Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
 Nei Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
 Nei Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

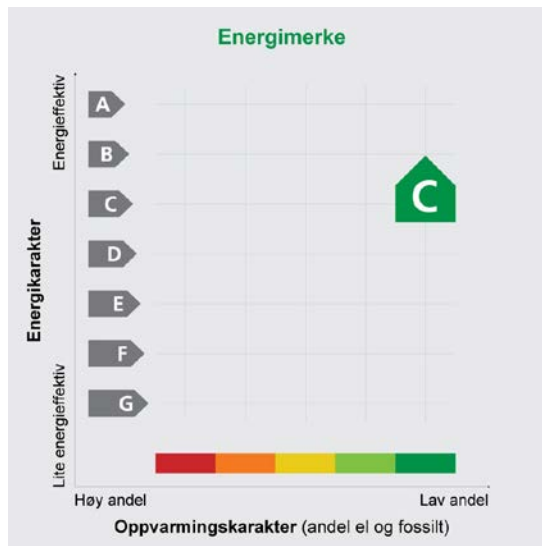
Document reference: 1009240117

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanette Johansen	abd4af4316ae4f63988f41dc 1f6e7adf09d227b5	06.11.2024 16:36:55 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240117

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

Adresse	Biskop Jens Nilssøns gate 19B
Postnr	0659
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	160 / 5030
Gnr.	237
Bnr.	50
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-840258
Dato	13.12.2017



Eier	Aase Synnøve Hansen
Innmeldt av	Rune Herberg

Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet og eierforhold er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

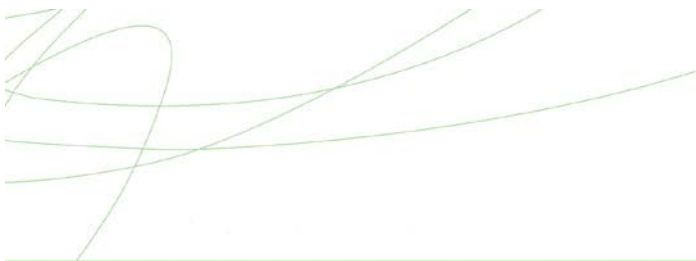
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet 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 energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

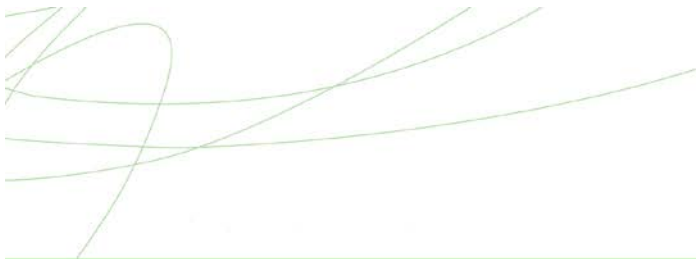
Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Utføre service på ventilasjonsanlegg
- Individuell varmemåling i flerbolighus

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

www.energimerking.no/beregninger

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 2004

Bygningsmateriale: Betong

BRA: 51

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

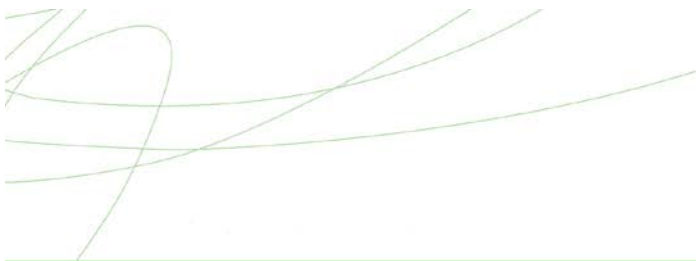
Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Balansert



Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Biskop Jens Nilssøns gate 19B
Postnr/Sted: 0659 Oslo
Leilighetsnummer: 5030
Bolignr:
Dato: 13.12.2017 12:57:08
Energimerkenummer: A2017-840258
Ansvarlig for energiattesten: Aase Synnøve Hansen
Energimerking er utført av: Rune Herberg

Gnr: 237
Bnr: 50
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 2: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 3: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørrnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 4: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Brukertilta

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 619

Vålen Borettslag

Velkommen til årsmøte i Vålen Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

23. april 2024 kl. 18:00, Etterstad Videregående skole .

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Honorar valgkomite
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Vålen Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Marie Rygh er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges i 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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsrapport 23.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 271 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 271 000

Sak 7

Honorar valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomite foreslås satt til kr 2000.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomite settes til kr 2000

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Bjørn Riise

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anne Elin Vaaga
- Rune Walczyk

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Myhre
- Tor Lunde Larsen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- velges i møtet
- Velges i møtet

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling.pdf

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Bjørn Riise

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Anne Elin Vaaga
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Anne Elin Vaaga	Biskop Jens Nilssøns Gt13B
Styremedlem	Bente Kristin Edlund	Biskop Jens Nilssøns Gt13A
Styremedlem	Bekim Olomani	Biskop Jens Nilssøns Gt15B
Styremedlem	Heidi Sønes	Biskop Jens Nilssøns Gt13B
Styremedlem	Ferdinando Vicinanza	Biskop Jens Nilssøns Gt15B
Varamedlem	Tor Lunde Larsen	Biskop Jens Nilssøns Gt13B
Varamedlem	Arne Myhre	Biskop Jens Nilssøns Gt19A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	Anne Elin Vaaga	Biskop Jens Nilssøns Gt13B
Varadelegert	Heidi Sønes	Biskop Jens Nilssøns Gt13B

Valgkomiteen

Paal M Østby	Biskop Jens Nilssøns Gt13B
Espen Gundersen Hantveit	Biskop Jens Nilssøns Gt13B

Generelle opplysninger om Vålen Borettslag

Borettslaget består av 188 andelsleiligheter.

Vålen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985225389, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

237 49 50

Første innflytting skjedde i 2004. Tomten ble kjøpt i 0.

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

Vålen Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

Resultat

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2023 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.

Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

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

Forsikring

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

Lån

Vålen Borettslag har lån i OBOS Banken og Husbanken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar har økt med 5,3%. Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Vålen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Årsrapport 23.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 19. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

VÅLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 985 225 389, KUNDENR. 619

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note Regnskap Regnskap		Budsjett	Budsjett
	2023	2 022	2023	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	423 258	358 982	423 258	1 029 045
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>				
Årets resultat (se res.regnskapet)	6 599 774	5 951 527	4 488 965	4 300 522
Fradrag for avdrag på langs. lån	18 -4 358 372	-4 912 357	-83 000	-4 304 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	17 -1 874 542	-1 486 501	0	0
Innsk. øremerk. bankkto	-361 271	-1 421 592	0	0
Uttak øremerk. bankkto	640 000	1 933 200	0	0
Fradrag for oppgradering uteplass	-39 802			
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	605 787	64 277	4 405 965	-3 478
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 029 045	423 258	4 829 223	1 025 567

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 041 476	2 666 539
Kortsiktig gjeld	-2 012 431	-2 243 281
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	1 029 045	423 258

VÅLEN BORETTSLAG**ORG.NR. 985 225 389, KUNDENR. 619****RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022 -	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		5 538 873	5 133 535	5 262 054	5 738 616
Innkrevde felleskostnader	2	8 060 045	7 356 520	7 966 946	8 760 384
Innbetalinger		0	139 391	0	0
Andre inntekter	3	343 353	19 763	0	20 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		13 942 271	12 649 209	13 229 000	14 519 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 378	-36 378	-37 000	-36 378
Styrehonorar	5	-258 000	-258 000	-258 000	-271 000
Revisjonshonorar	6	-12 875	-12 250	-15 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-226 560	-217 430	-230 000	-240 000
Konsulenthonorar	7	-38 747	-38 124	-30 000	-50 000
Kontingenter		-37 600	-37 600	-37 600	-37 600
Drift og vedlikehold	8	-1 389 840	-1 523 640	-1 240 000	-1 680 000
Forsikringer		-442 138	-402 611	-445 000	-490 000
Festeavgift		-1 349 828	-1 312 389	-1 350 000	-1 350 000
Kommunale avgifter	9	-1 712 048	-1 413 052	-1 557 329	-1 720 000
Energi/fyring	10	-305 898	-597 667	-750 000	-550 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 023 606	-900 960	-1 023 606	-1 075 000
Andre driftskostnader	11	-683 267	-679 465	-687 500	-712 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 516 785	-7 429 565	-7 661 035	-8 229 478
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		6 425 486	5 219 644	5 567 965	6 289 522
Innbetalt andel fellesgjeld		1 874 542	1 486 501	0	0
DRIFTSRESULTAT		8 300 028	6 706 145	5 567 965	6 289 522
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	33 516	7 476	0	0
Finanskostnader	13	-1 733 770	-762 094	-1 079 000	-1 989 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 700 254	-754 618	-1 079 000	-1 989 000
ÅRSRESULTAT		6 599 774	5 951 527	4 488 965	4 300 522
Overføringer:					
Til annen egenkapital		6 599 774	5 951 527		

VÅLEN BORETTSLAG
ORG.NR. 985 225 389, KUNDENR. 619

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	375 441 700	375 401 898
Andre varige driftsmidler	15	150 001	150 001
Øremerkede bankinnskudd		635 154	1 076 132
SUM ANLEGGSMIDLER		376 226 855	376 628 031
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-3 005	21 545
Forskuddsbetalte kostnader		93 394	126 518
Andre kortsiktige fordringer	16	17 185	470 040
Driftskonto OBOS-banken		2 330 664	2 048 091
Sparekonto OBOS-banken		603 238	346
SUM OMLØPSMIDLER		3 041 476	2 666 539
SUM EIENDELER		379 268 331	379 294 570
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 188 * 100		18 800	18 800
Annen egenkapital	17	211 785 986	205 186 212
SUM EGENKAPITAL		211 804 786	205 205 012
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	52 286 111	58 519 025
Borettsinnskudd	19	113 125 700	113 125 700
Annen langsiktig gjeld	20	39 303	201 552
SUM LANGSIKTIG GJELD		165 451 114	171 846 277
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		491 474	916 301

Påløpte renter		491 754	236 761
Påløpte avdrag		970 334	1 065 633
Energiavregning		0	0
Annen kortsiktig gjeld	21	58 869	24 587
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 012 431	2 243 281
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		379 268 331	379 294 570
Pantstillelse	22	377 664 500	377 664 500
Garantiansvar		0	0

Oslo, 13.03.2024
Styret i Vålen Borettslag

Anne Elin Vaaga/s/

Bente Kristin Edlund/s/

Bekim Olomani/s/

Heidi Sønes/s/

Ferdinando Vicinanza/s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto 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 andelseierne side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 918 028
Tomteleie	1 200 300
Garasjeleie	361 296
Vedlikeholdsfond	338 400
Eiendomsskatt	247 232
Kapitalkostnader på IN-lån	5 522 172
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	16 701
Overført til kapitalkostnader	-5 538 873
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 065 256

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-5 211
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 060 045

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

El-bil lading	100 480
Miljøfond	242 873
SUM ANDRE INNTEKTER	343 353

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 378
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 378

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 258 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 875, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-14 844
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-23 903
SUM KONSULENTHONORAR	-38 747

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-497 528
Drift/vedlikehold VVS	-94 445
Drift/vedlikehold elektro	-58 969
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-330 848
Drift/vedlikehold heisanlegg	-133 967
Drift/vedlikehold brannsikring	-101 092
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-116 264
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-52 346
Kostnader dugnader	-4 381
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 389 840

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-247 387
Vann- og avløpsavgift	-1 068 196
Renovasjonsavgift	-396 465
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 712 048

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-179 590
Fjernvarme felles 2023	-126 308
SUM ENERGI / FYRING	-305 898

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-5 638
Container	-32 950
Verktøy og redskaper	-1 944
Driftsmateriell	-3 575
Lyspærer og sikringer	-6 388
Vaktmestertjenester	-202 300
Renhold ved firmaer	-269 646
Snørydding	-45 360
Gressklipping	-62 314
Andre fremmede tjenester	-15 989
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 360
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 875
Andre kontorkostnader	-601
Kontingenter	-7 520
Bank- og kortgebyr	-2 978
Velferdskostnader	-14 754
Konstaterte tap	-3 077
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-683 267

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 753
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 763
SUM FINANSINNTEKTER	33 516

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Husbanken	-1 669 164
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-64 606
SUM FINANSKOSTNADER	-1 733 770

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris 2005	375 165 000
Tilgang 2017	236 898
Tilgang 2023	39 802
SUM BYGNINGER	375 441 700

Tomten er festet av Jernbaneverket og Rom Eiendom AS i 99 år fra 2002 til 2101.

Gnr.237/bnr.49 M. flere

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin

Tilgang 2006	22 488	
Avskrevet tidligere	-22 487	1
Styrerom		
Kostpris	150 000	
		150 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		150 001

NOTE: 16**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Avregningskonto IN	17 185
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	17 185

NOTE: 17**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	157 620 774
Egenkapital fra IN tidligere år	132 667 726
Egenkapital fra IN 2023	1 874 542
Reduksjon EK fra IN	-80 377 056
SUM ANNEN EGENKAPITAL	211 785 986

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

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 6,05 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2020	-2 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 046 536	
Nedbetalt i år	488 663	
		-964 801

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 3,85 %. Løpetiden er 30,5 år til 2035.

Opprinnelig 2005	-262 020 500	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	72 287 213	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	3 869 709	
Nedbetalt tidligere, IN	132 667 726	
Nedbetalt i år, IN	1 874 542	
Restgjeld til banken pr. 31.12		-51 321 310
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-52 286 111

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2005	-113 125 700
SUM BORETTSINNSKUDD	-113 125 700

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-39 303
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-39 303

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Påløpte kostnader	-5 200
Techem Norge AS (BRL gjeld til beboere etter avregning 2023)	-53 669
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-58 869

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	113 125 700
Pantelån	52 286 111
Påløpte avdrag	970 334
Beregnete IN-forpliktelse	1
TOTALT	166 382 146

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

Bygninger	375 441 700
TOTALT	375 441 700

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid

I 2023 er det avholdt 12 styremøter og behandlet 28 nye saker, samt fulgt opp mange eldre saker fra året før.

Varamedlemmene har blitt innkalt til alle styremøtene.

En viktig del av styrets arbeid er å følge opp byggene våre og sørge for at nødvendig tilsyn, utbedring og vedlikehold blir gjort. Kontakten med servicefirma og -leverandører er fordelt mellom styremedlemmene.

I 2023 har styret i hovedsak jobbet med følgende saker:

- Byttet til led-lys i alle oppgangene
- Elektronisk gjesteparkering tatt i bruk
- Fulgt opp og installert flere el-bil uttak i garasjen for beboere som ønsker det.
- Fortsatt arbeidet med å bytte alle lyskilder, der det i dag brukes lysstoffrør, med led-lamper som gir lengre levetid og lavere strømforbruk.
- Fulgt opp luftepotte-problematikk etter vannskader i oppgangene, fulgt opp sak sammen med Andenæs Rør som fortsetter med forebyggende tiltak i 2024.
- Fulgt opp Starlift angående heisproblemer i løpet av året
- Utdeling av filter til ventilasjonsanlegg til beboere
- Satt opp "NAV-dør" i oppgang 13 A (automatisk døråpner)
- Individuell avregning av fjernvarme og strømvalesning, samt kontinuerlig dialog med Techem angående fremtidig avtale
- Beskjæring av busker og trær på eiendommen
- Generell drift og vedlikehold av bygningsmassen
- Fulgt opp grøntområdene, og plantet stauder i blomsterkassene mot BJNGT
- Fulgt opp prosjekt med Aker Lås, for å bytte ut nøkler med brikker til inngangsdører, garasjeport og søppelrom i borettslaget.
- Byttet ventilasjonsvifte i garasjen
- Fulgt opp maling av lister og vinduer i toppetasjene
- Obos Miljøfond, Pergola og grill satt opp med benker, bord og beplantning rundt. Miljøfondet har støttet oss med NOK 242.873,- i 2023
- Redusert antall søppeldunker i hver oppgang, og fått store besparelser på søppelavgift
- Bekreftet oppstart a-konto EL bil lading til beboerne, oppstart mars 2024.
- Informert beboerne gjennom vår Facebook-side, Vibbo og halvårlege beboerbrev

Borettslagets bygningsmasse er i generelt god stand, men vi ser at det stadig er behov for utskiftninger og oppgradering av komponenter som er utslitt. Det kommer også nye tekniske løsninger som vil gi både økonomiske besparelser og bedre stabilitet. Behovet for tett oppfølging er viktig for at standarden på boligmassen skal være av god kvalitet til beste for alle beboerne.

Service på alle tekniske anlegg er gjennomført av firmaer som borettslaget har kontrakt med.

En stor del av Styrets arbeid er å følge opp kontrakter og leverandøravtaler.

Styret har vedtatt følgende satsningsområder i 2024

- Vedlikehold av garasjeanlegget
- Oppfølging av grøntområdene

- Søke støtte fra OBOS Miljøfond til ulike tiltak på fellesområder
- Vedlikehold av innvendige fellesområder
- Bytting / reparasjon av nødllys i oppganger og fellesområder

Styret

Styreleder og styremedlemmers telefonnummer finnes på oppslagstavlene i oppgangene og på Vibbo.

Retningslinjer for styrearbeid

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

Parkering

Borettslaget har 154 parkeringsplasser under bebyggelsen av nr. 13 og 15 med adkomst fra nr. 13. Utvendig gjesteparkeringsplass er etablert ved nr. 13 i forbindelse med adkomsten til garasjelegget, her er det også avsatt en egen plass for MC-parkering. Det er også muligheter for å installere uttak for lading av el-bil på parkeringsplassene i garasjen. All bestilling skal skje gjennom styret og Lefdal er firmaet vi i dag har avtale med angående dette. Utleie av garasje plass kan kun skje til beboere i borettslaget.

Nøkler/skilt

Nøkler bestilles skriftlig hos Styret, nøkkelnummer, leilighetsnummer og telefonnummer påføres bestillingen og legges i styrets postkasse, eller sendes via e-post til valen@styrerommet.no. Skilt til ringeklokke og postkasse kan kjøpes hos R Nygaard, Bernt Akers gate 4. Skilt til ringeklokke i oppgang 19, må bestilles via Styret/ Aker Lås og alle skilt i alle oppganger må monteres av vaktmester. Skiltet legges i Styrets postkasse ved garasjeport med navn og leilighetsnr. og oppgang og hva det står på ringeklokka før skiltet settes opp. Se også Vibbo.

Nytt låssystem/brikker

Låsbrikke til inngangsdøren bestilles gjennom styret. Send en Vibbo melding til styret med opplysninger om oppgang, leilighetsnummer (det som står på postkassen), mail og telefon nr.

Pris pr låsbrikke er NOK 210,- inkl. mva. (2024 pris). Brikken kan hentes kostnadsfritt hos Aker Lås as i Brobekkveien 105, eller fås tilsendt rekommandert mot et tillegg på NOK 237,50.

Låsbrikke kan også bestilles som en app til smarttelefon. Last ned og registrer deg i appen JustIN Mobile. Send en melding via Vibbo til styret samme info som ved bestilling av brikke. Aktiveringskode vil bli tilsendt i appen etter noen dager. Tilgang til app'en koster NOK 210,- pr år.

Renhold

Borettslaget har avtale om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING med polisenummer 1280591. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen

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

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Avdeling medlemslag vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. april og 1. oktober** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

Forkjøpsrett

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

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios (tidl.LOS) på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Vålen Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Fjernvarme

Vålen Borettslag får levert fjernvarme fra Fortum Oslo Varme AS.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Internett

NextGenTel er borettslagets leverandør av internett. Har du spørsmål så kontakt NextGenTel sin kundetjeneste på telefon 21 49 55 89, eller se på deres hjemmeside www.nextgentel.no.

Kabel-TV

RiksTV er borettslagets leverandør av TV- signaler. Har du spørsmål så kontakt RiksTVs kundetjeneste på telefon 21 01 02 10, eller se på deres hjemmeside www.riksstv.no. Vær obs på at TV-signalene går via fiber og internett, og dette kan være årsaken til manglende TV-signaler i boligen. Sjekk derfor alltid internettforbindelsen før RiksTV kontaktes.

Større vedlikehold og rehabilitering gjennomført

- 2023 Maling av vinduer og lister i toppetasjene
- 2022 Installering av nytt låssystem fra Aker Lås med brikker til utgangsdør, søppelbod og garasjeport.
- 2022 Byttet til LED lys i alle oppganger og fellesområder
- 2021 Vedlikeholdsspyling av rør i den enkelte leilighet og tømning av Sandfang.
- 2021 Installasjon av fiber til alle leiligheter fullført
- 2020 Maling av murfasade og de fleste vinduer
- 2019 Installert strømmålere med automatisk avlesning til samtlige leiligheter, samt fellesområdene
- 2018 Ingen større vedlikeholdsoppgaver utført
- 2017 Utskifting av varmekabel i nedkjøring til garasjeanlegg
- 2017 Bygget ut det elektriske anlegget i garasjen slik at det er kapasitet for å lade el-bil på alle garasjeplasser.
- 2016 Installert rensesystem for vannet som sirkulerer i radiatorene. «Enwamatic»
- 2016 Utskifting av dører til søplerommene i nr. 13, 15 og 17.
- 2015 Innstallering av muligheter for El-Bil uttak i garasjen
- 2015 Gjennomgang av brannsikkerheten
- 2014 Brann- og støyisolering av søplerommene
- 2013 Maling av treverk på fasade og vinduer
- 2010 Energimåling
- 2009 Vedlikeholdsplan: Utarbeidet vedlikeholdsplan for 5 år ti

Espen og jeg har som valgkomité følgende innstilling til årsmøtet for valg på nye styremedlemmer:

Leder: Bjørn Riise 13A

Styremedlem: Anne Elin Vaaga 13B

Styremedlem: Rune Walczyk. 15A

Vararepresentant: Tor Lunde Larsen 13B

Vararepresentant: Arne Myhre 19A

Vi har ingen forslag til valgkomité, men hvis du får med deg en fra årsmøtet, kan jeg fortsette. Om du ikke får med deg noen, blir jeg ikke med alene.

Godt valg

Hilsen Paal

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24

Selskapsnummer: 619 Selskapsnavn: Vålen Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Rune Herberg
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: rune.herberg@aktiv.no

8152448

619/5030

07.11.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.11.2024.

Boligselskap: 619 Vålen Borettslag
Organisasjonsnr: 985.225.389
Andelseier: Jeanette Desiree Johansen
Leieobjektnr: 5030
Adresse: Biskop Jens Nilssønsgt 19b, 0659 OSLO
Andelsnummer: 160
Borettsinnskudd: kr 480.000,-
Hjemmeside: www.vaalen.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 1280591.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- IN:
- Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år med terminforfall 30.03 og 30.09 på borettslagets felleslån.
- ENERGI/AVREGNING
- Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av Techem sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Techem avregner faktisk energiforbruk pr. år mot innkrevd akontobeløp. Avregning og evt. justering av akontobeløp skjer årlig. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. Skjemaet kan lastes ned fra Techem sine sider <http://www.techem.no>
- For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, kl 09.00 – 14.00 på hverdager, eller e-post: kundeservice@techem.no
- M-park
- GARASJE/PARKERING
- Borettslaget har 154 parkeringsplasser under bebyggelsen av nr 13 og 15 med adkomst fra nr 13. Utvendig gjesteparkeringsplass er etablert ved nr 13 i forbindelse med adkomsten til garasjeanlegget.

Her er det også avsatt en egen plass for MC-parkering. Det er også muligheter for å installere uttak for lading av El-Bil på parkeringsplassene i garasjen. All bestilling skal skje gjennom styret. Utleie av garasje plass kan kun skje til beboere i Borettslaget.

- Der det selges leilighet med garasje plass må OBOS v/forvaltningskonsulent få beskjed, slik at ny andelseier blir fakturert for plassen etter overtakelse. Kostnader til garasje kommer i tillegg til felleskostnadene opplyst i meglerbrev.
- Ved salg av garasje plass skal denne ikke selges ut av laget.
- ANSVARLIG FOR BESTILLING AV NØKLER/SKILT
- Nøkler bestilles skriftlig hos Styret, nøkkelnummer, leilighetsnummer og telefonnummer påføres bestillingen og legges i styrets postkasse, eller sendes via e-post til valen@styrerrommet.no. Skilt til ringeklokke og postkasse kan kjøpes hos R Nygaard, Bernt Akers gate 4. Skilt til ringeklokke må monteres av vaktmester. Skiltet legges i Styrets postkasse ved garasjeport.
- M-div
- BOLIGSELSKAPETS HJEMMESIDE
- vibbo.no/valen
- INNKREVING EIENDOMSSKATT:
- I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene.
- STYRET
- Styreleder og Styremedlemmers telefon finnes på oppslagstavlene i oppgangene. Styret har e-postadresse valen@styrerrommet.no
- ANNET:
- Det anbefales at megler setter seg inn i siste godkjente årsberetning og boligsselskapets til en hver tid gjeldende vedtekter og husordensregler.
- Eierskifteskjema strøm
- Ved salg av leiligheten eller eierskifte, må eierskifteskjema/flytteskjema fylles ut (Skjema fås ved henvendelse til LOS AS på telefon 02021 eller internett www.los.no). Spørsmål utover dette rettes direkte LOS AS.
- Festetomt
- Borettslaget fester tomt av staten v/ Jernbaneverket og Rom Eiendommen (NSB BA).
- Vedlikeholdsansvar festekontrakt
- Etter sak på generalforsamling 2008 vedrørende vedlikehold av jernbanetunnel, her følger utdrag fra Styrets arbeid 2009 i årsberetning: "Vedlikeholdsansvaret som var beskrevet i festekontrakten, hviler ikke lenger på våre skuldre. Konstruksjonen viser seg og være annerledes og eventuelle uenigheter om vedlikehold av annet enn betonghvelvingen (som i praksis er vedlikeholdsfri) skal avklares mellom NSB og OBOS."

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HUS301-11481239 9	A	47.858.527,-	10 år 2 md.	4		Flyt	4,67%
* OBBK01-98207899542	A	496.114,-	11 md.	12		Flyt	6,20%

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

Vedtekter

for Vålen borettslag org nr 985 225 389

vedtatt på ordinær generalforsamling den 27. april 2006.

Endret på ordinær generalforsamling 29.04.2013.

Endret på ordinær generalforsamling 26.04.2016.

Endret på ordinær generalforsamling 25.04.2019.

Endret på ordinær generalforsamling 04.05.2022.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget. Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett

til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

3-5 Salg av garasjeplasser

(1) Garasjeplassene bør følge leiligheten.

(2) Evt. salg/overdragelse av garasjeplass kan kun skje internt i borettslaget. Alle formaliteter vedr. salg skal ivaretas av forretningsfører.

3) En andel kan ikke eie flere enn 2 garasjer.

4. Boret og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med inntil 4 varamedlemmer.

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

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

- (4) Borettslaget skal ha en valgkomite bestående av minst tre medlemmer. Valgkomiteens mandat er å innstille styreleder og styremedlemmer i forkant av generalforsamling. Funksjonstiden for valgkomiteen er ett år. Valgkomiteen velges av generalforsamlingen.

8-2 Styrets oppgaver

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

8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
 2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
 4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
 5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
 6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Arkitektskap AS
Torggata 33
0183 OSLO

Dato: 29 MAI 2009

Deres ref:

Vår ref (saknr): 200104768-122 Saksbeh: Thomas Ruyter
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass:	STRØMSVEIEN 57	Eiendom:	237/25/0/0
Tiltakshaver:	OBOS Nye hjem AS	Adresse:	Postboks 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Arkitektskap AS	Adresse:	Torggata 33, 0183 OSLO
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - STRØMSVEIEN 57

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


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


Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold. Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by


Marianne Kaperdal
enhetsleder


Thomas Ruyter
saksbehandler

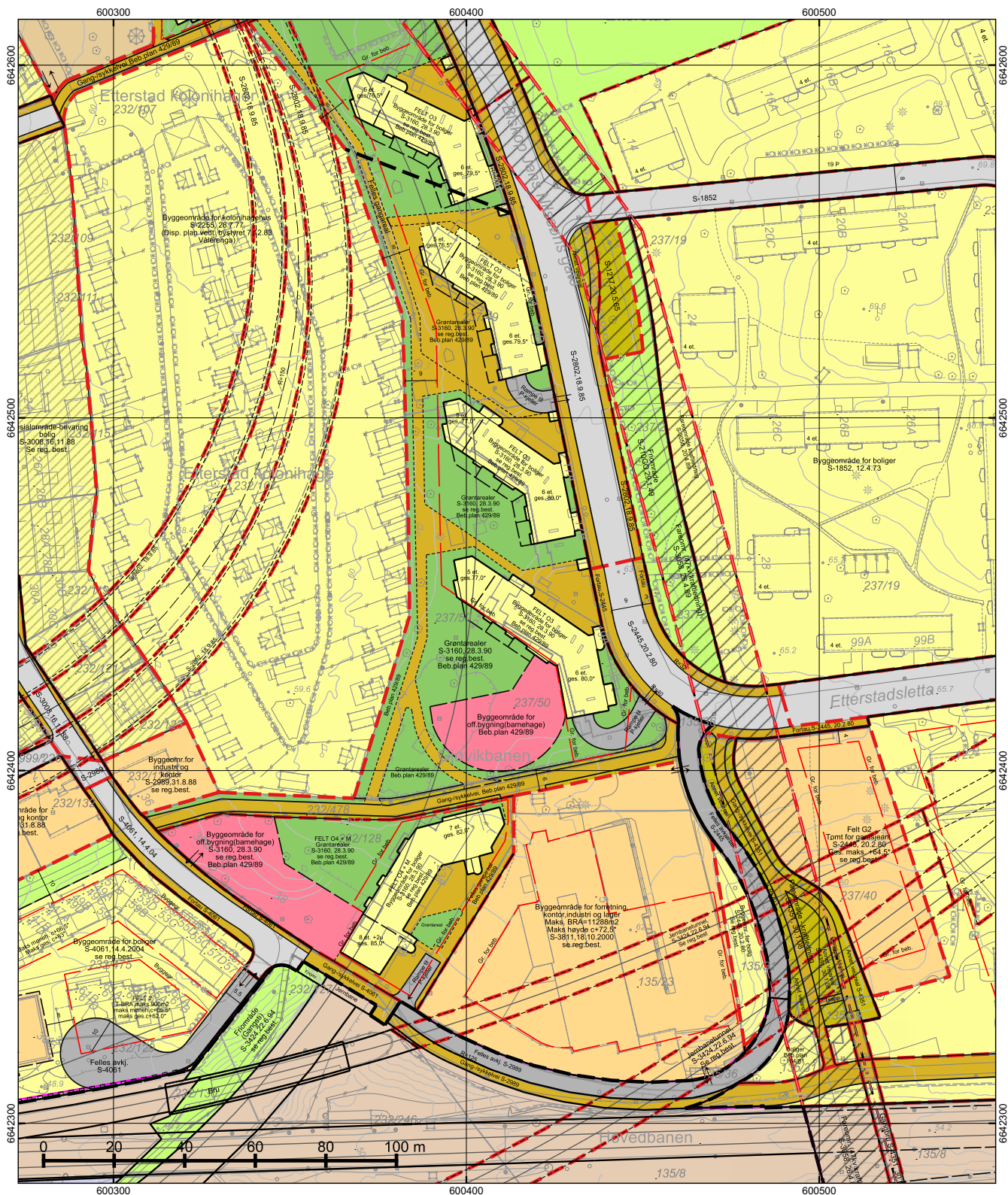


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 08.10.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistans 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000











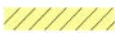





Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende komunedelplaner: KDP-17 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 324529/ 86499752	Deres ref.: 13376/ RUHE@MSAKTV
Adresse: BISKOP JENS NILSSØNS GATE 19B	Kommentar:
Gnr/Bnr: 237/50	

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Grense for bebyggelse
	41 - Turvei/skiløype		Byggegrense
	70 - Felles avkjørsel		Beregnet senterlinje veg
	73 - Felles gangareal		Bygningens avgrensing i beb. plan
	74 - Felles gårdsplass		Underjordisk anlegg
	110 - Bolig m.tilh. anlegg		Regulert støyskjerm
	111 - Garasje i boligområde		Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	140 - Bolig/forr./kontor		
	142 - Forr./kontor/industri		
	145 - Forr./industri		
	150 - Industri m.tilh.anlegg		
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg		
	170 - Privat institusjon		
	180 - Kolonihage		
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	313 - Skulder/bankett		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	660 - Spesialområde bevaring bolig		
	RbBevaringGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareGrense		
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensing		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	311 - Annet veiareal		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålavgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	932 - Regulert kant kjørebane		
	Formålgrense		
	Foreløpig plan		
	Plangrense (gammel lov)		
	Plangrense (ny lov)		

↑ Inn-/utkjøring



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål?
Kontakt HELP på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgraden. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**
Rett skal være rett. For alle.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

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 gis.
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.

For eiendommen:

Adresse: Biskop Jens Nilssøns gate 19B
0659 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg

Oppdragsnummer:

Telefon: 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre