

A wide-angle photograph of a balcony with a glass and metal railing. The balcony is furnished with a wicker table and chairs. On the table is a tray with a bottle of champagne, two glasses, and a bowl of strawberries. A small lantern and candles are also on the table. The view from the balcony shows a cityscape with a hill in the background and a church spire in the distance. The sky is blue with some clouds.

**aktiv.**

Biskop Jens Nilssøns gate 19A, 0659 OSLO

**Attraktiv 3-roms med idyllisk  
beliggenhet og solrik balkong**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Rune Herberg

**Mobil** 938 01 520

**E-post** rune.herberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 7 100 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 563 262,-  
**Omkostn.:** Kr 9 562,-  
**Total ink omk.:** Kr 7 672 824,-  
**Felleskostn.:** Kr 11 202,-  
**Selger:** Øyvind Midjås Karlstad  
Tonje Midjås Karlstad

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2004  
**BRA-i/BRA Total** 79/92 kvm  
**Tomtstr.:** 11066 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 237, bnr. 50  
**Andelsnr.:** 140  
**Oppdragsnr.:** 1009240075

# Attraktiv 3-roms med idyllisk beliggenhet og sydvestvendt balkong

Velkommen til Biskop Jens Nilssøns gate 19A, en lys og pen 3-roms leilighet med attraktiv beliggenhet i et svært populært borettslag på Etterstad.

I det du kommer inn i leiligheten møtes du av en romslig gang med skyvedørgarderobe. Det er 2 gode soverom som begge er vendt mot et skjermet og stille område. Leiligheten har et flislagt badrom av god størrelse, 1 innvendig bod og en romslig stue med store vindusflater og moderne åpen HTH kjøkkeninnredning fra 2021 med kjøkkenøy. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong vendt mot sydvest, med flott utsikt over sjarmerende Etterstad kolonihage.

Kort om boligen:

Moderne HTH Kjøkkenløsning fra 2021

Sydvestvendt balkong på 8m<sup>2</sup>

Gode solforhold

Flott utsikt over grøntområder og kolonihager

Heis

Garasjeplass m/lader

A-konto oppvarming inkl.



# Innhold

|                         |     |
|-------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon ..... | 2   |
| Om eiendommen .....     | 4   |
| Tilstandsrapport .....  | 49  |
| Energiattest .....      | 70  |
| Budskjema .....         | 111 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 79 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA - b: 8 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 92 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 79 m<sup>2</sup> Entre/gang, bad/wc, 2 soverom, åpent kjøkken og stue

BRA-b: 8 m<sup>2</sup> Innglasset balkong

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

11066 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Festet fellestomt. Tomten er pent opparbeidet med plenarealer, beplantninger, trær og asfalterte internveier. Grunneier: Jernbaneverket

### Beliggenhet

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

Det er gangavstand til sentrum med alle byens fasiliteter. Forholdene ligger godt til rette for en sykkeltur 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 Fyrstikktorget, 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 Helsefyr 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 500m<sup>2</sup> 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.

#### Konsserter

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 metallkunstutstillinger. 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 Ensjo. Bl.a. Fresh, Dominos. På Ensjo 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, Heggsholmen, 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**

Ensjo T-bane

Helsefyr T-bane

Etterstad skole busstopp

Bryn togstasjon

#### **Bygningssakkyndig**

Pål Andreas Rønning

#### **Type tekst**

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, flislagt bad/wc, 2 soverom, god stue med åpen kjøkkenløsning kjøkken fra 2021. Fra stuen er det utgang til en flott sydvestvendt balkong med fantastiske sol og utsiktsforhold. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 5 m<sup>2</sup> og en garasjeplass med elbillader.

### **Standard**

Leiligheten rom for rom:

#### **Entré/gang**

Her ønskes du velkommen hjem til en pent oppusset entré/gang med nyere høytrykkslaminat på gulv og pent malte flater. Her er det installert en meget praktisk skyvedørsgarderobe. Leiligheten er malt i duse moderne farger 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. Det er porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett, veggmontert skap. Veggklosett med synlig susternekkasse. Dusjvegger og termostat badebatteri montert i dusjbatteri høyde. Det er opplegg for vaskemaskin.

#### **Soverom I**

Hovedsoverommet ligger vendt mot sydvest og det er flott utsikt mot Vålerenga og kolonihagen. Det er god plass til dobbeltseng, nattbord og det er montert praktisk garderoreskap. Soverommet ligger skjermet vendt mot det rolige fellesområdet. Den duse fargen og den balanserte ventilasjonen sørger for frisk luft og en god natts søvn.

#### **Soverom II**

Dette soverommet ligger vendt også mot sydvest og det er flott utsikt mot Vålerenga og kolonihagen. Det er god plass til seng, nattbord m.m. Rommet passer perfekt som et barnerom, gjesterom eller kontor. Soverommet ligger også skjermet vendt mot det rolige fellesområdet.

### Stue/spisestue

Når du kommer inn i leilighetens oppholdsrom, som består av stue, spisestue og kjøkken, blir du møtt av et moderne og delikat rom med store vindusflater vendt mot sydvest. Vinduene slipper inn mye naturlig lys, noe som gir en lys og innbydende atmosfære. 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 2021. Innredningen er fra HTH og har sorte, glatte folierte fronter, samt 4 Vitrine fronter. Det er laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Frittstående kjøkkenøy på gulv. Integrert komfyr med induksjon platetopp, kombiovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Aquastop/Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er integrert i ventilator.

### Balkong

Fra stuen er det utgang til en solrik sydvestvendt balkong på ca. 8m<sup>2</sup>. Her har du en fantastisk utsikt over kolonihagen og mot Vålerenga. 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:

#### Våtrom

##### Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på badersgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater. Fall til gulvsluk i noe nedsenket dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på badersside er ca 1,3 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, redusert avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegger i stor grad er tette ned mot gulvfliser, bortsett fra en mindre åpen spalte under del av en dusjvegg (forholdet medfører økt fare for at vann renner ut i entre/gang ved større belastning av vann ved eventuell vannlekkasje fra tappesteder i badet), samt stedvis sprekke- og rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

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 slukløsning og tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning, funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket er vanskelig å få opp gjennom overliggende slukrist, samt at vannlåsen ikke er mulig å få plassert riktig i gulvsluket. Forholdet medfører at lukt fra felles avløpsopplegg komme opp i badet da det ikke er tett mellom vannlåsen og gulvsluket.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt. Overnevnte forhold må utbedres med tanke på lukt og redusert mulighet for rengjøring av vannlåsen i gulvsluket.

### **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.

### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

### **Moderniseringer og påkostninger**

Nytt HTH kjøkken fra 2021

Ny høytrykkslaminat fra 2020/2021

Nymalte vegger og himling i 2020/2021

### **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 følger en garasjeplass i felles garasjeanlegg i kjeller med leiligheten, (plass nr. 122), med separat ladepunkt for el-bil. Nedkjøring er ved nr. 13, nedgang er mellom

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

#### **Solforhold**

Leiligheten har ideelle solforhold med sol fra formiddag til sent på kveld.

#### **Forsikringsselskap**

IF Skadeforsikring

#### **Polisenummer**

1280591

#### **Radonmåling**

Det er ikke relevant med radonmåling da boligen ligger i 3 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

#### **Energikarakter**

C

#### **Energifarge**

Mørkegrønn

## **Borettslaget/Økonomi**

#### **Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 7 100 000

#### **Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

#### **Formuesverdi primær**

Kr 1 725 338

#### **Formuesverdi primær år**

2023

**Formuesverdi sekundær**

Kr 6 901 350

**Formuesverdi sekundær år**

2023

**Andre utgifter**

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

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling 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/eiendomsskatt, grunnpakke fiber/kabel-TV, trappevask, festeavgift, vedlikeholdsfond, byggforsikring, forretningsførsel. I tillegg tilkommer kr. 222,- pr. mnd for garasje.

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. 4.945,- per mnd. Det er mulighet for innfrielse av fellesgjelden 2 ganger i året. Dette er 1 april og 1 oktober.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 11 202

**Andel Fellesgjeld**

Kr 563 262

**Fellesgjeld pr. dato**

16.07.2025

**Andel fellesformue**

Kr 13 274

**Andel fellesformue dato**

31.12.2023

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Vålen Borettslag

## **Organisasjonsnummer**

985225389

## **Andelsnummer**

140

## **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: 9 år 6 mnd  
Andel restsaldo: Kr. 561.835,-

Långiver: OBOS  
Lånenummer: OBBK01-98207899542  
Rentebetingelser: 6,2%  
Restløpetid: 3 mnd  
Andel restsaldo: Kr. 1.427,-

## **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. 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 partene. Oppsigelsestiden er 12 måneder regnet fra oppsigelsesdato.

## **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbygglaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For

de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. 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.

## **Forretningsfører**

### **Forretningsfører**

Obos Bbl

## **Offentlige forhold**

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 237, bruksnummer 50 i Oslo kommune. Andelsnr. 140 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:

Heftelser i eiendomsrett:

2003/67310-4/105 17.10.2003 ERKLÆRING/AVTALE

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

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2004/21297-2/105 25.03.2004 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 521 250

2006/255027-1/200 30.05.2006 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighetshaver: ENGA BORETTSLAG

ORG.NR: 988 211 893

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Heftelser i festerett:

2004/21297-2/105 25.03.2004 FESTE KONTRAKT - VILKÅR

GJELDER FESTE

Festetid: 99 år

Årlig festeavgift: NOK 521 250

2004/73562-1/105 27.10.2004 PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 262 020 000

Panthaver: HUSBANKEN

ORG.NR: 942 114 184

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2005/18659-1/105 21.03.2005 FELLES PANTEDOK BOR.INNSK

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 113 144 500

Panthaver: DE FREMTIDIGE ANDELSEIERNE I BORETTSL.

V/OBOS

LØPENR: 6913139

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2013/706551-1/200 23.08.2013 \*\* PRIORITETSBESTEMMELSE

VEKET FOR: PANTEDOKUMENT 2013/706546-1

2006/255027-1/200 30.05.2006 ERKLÆRING/AVTALE

GJELDER FESTE

Rettighetshaver: ENGA BORETTSLAG

ORG.NR: 988 211 893

Bestemmelse om elektriske ledninger/kabler

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2020/3071126-1/200 23.09.2020

15:44

PANTEDOKUMENT

GJELDER FESTE

Beløp: NOK 2 500 000

Panthaver: OBOS-BANKEN AS

ORG.NR: 911 986 884

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

ELEKTRONISK INNSENDT

EIENDOMMENS RETTIGHETER

Servitutter:

2003/67310-1/105 17.10.2003 ERKLÆRING/AVTALE

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 237 BNR: 49

Bestemmelse om adkomstrett/veg

2003/67310-2/105 17.10.2003 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 237 BNR: 2

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2003/67310-3/105 17.10.2003 BEST OM GARASJE/PARKERING

Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 237 BNR: 49

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 29/5-2009.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

### **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**

7 100 000 (Prisantydning)

---

563 262 (Andel av fellesgjeld)

---

7 663 262 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### **Omkostninger**

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 562 (Omkostninger totalt)

17 462 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

20 262 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

7 672 824 (Totalpris. inkl. omkostninger)

7 680 724 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

7 683 524 (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 9 562

### **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 dekningssalg 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](http://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.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr. 7.900,- og visning kr 3000,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 35.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Rune Herberg  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
[rune.herberg@aktiv.no](mailto:rune.herberg@aktiv.no)  
Tlf: 938 01 520

### **Oppdragstaker**

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884  
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

16.07.2025

# Plantage

BISKOP JENS NILSSØNS GATE 19A

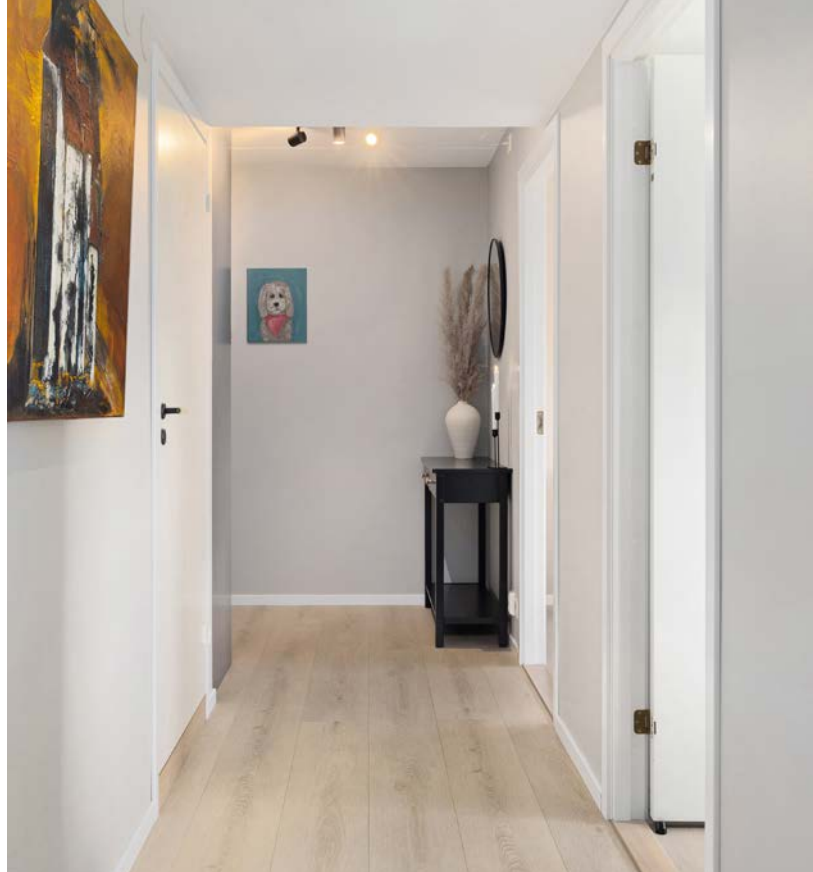


Plantegningene er ikke målbare, og overflatebehandlingen er ikke nødvendigvis i samsvar med de faktiske forhold.  
Avvik kan forekomme.

**Gang**



I gangen er det montert praktisk skyvedørsgarderobe.



Boligen har en flott moderne gang



Det er også plass til ytterligere garderobeløsning m.m. i gangen.

**Soverom I**



Stort hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, skap m.m.

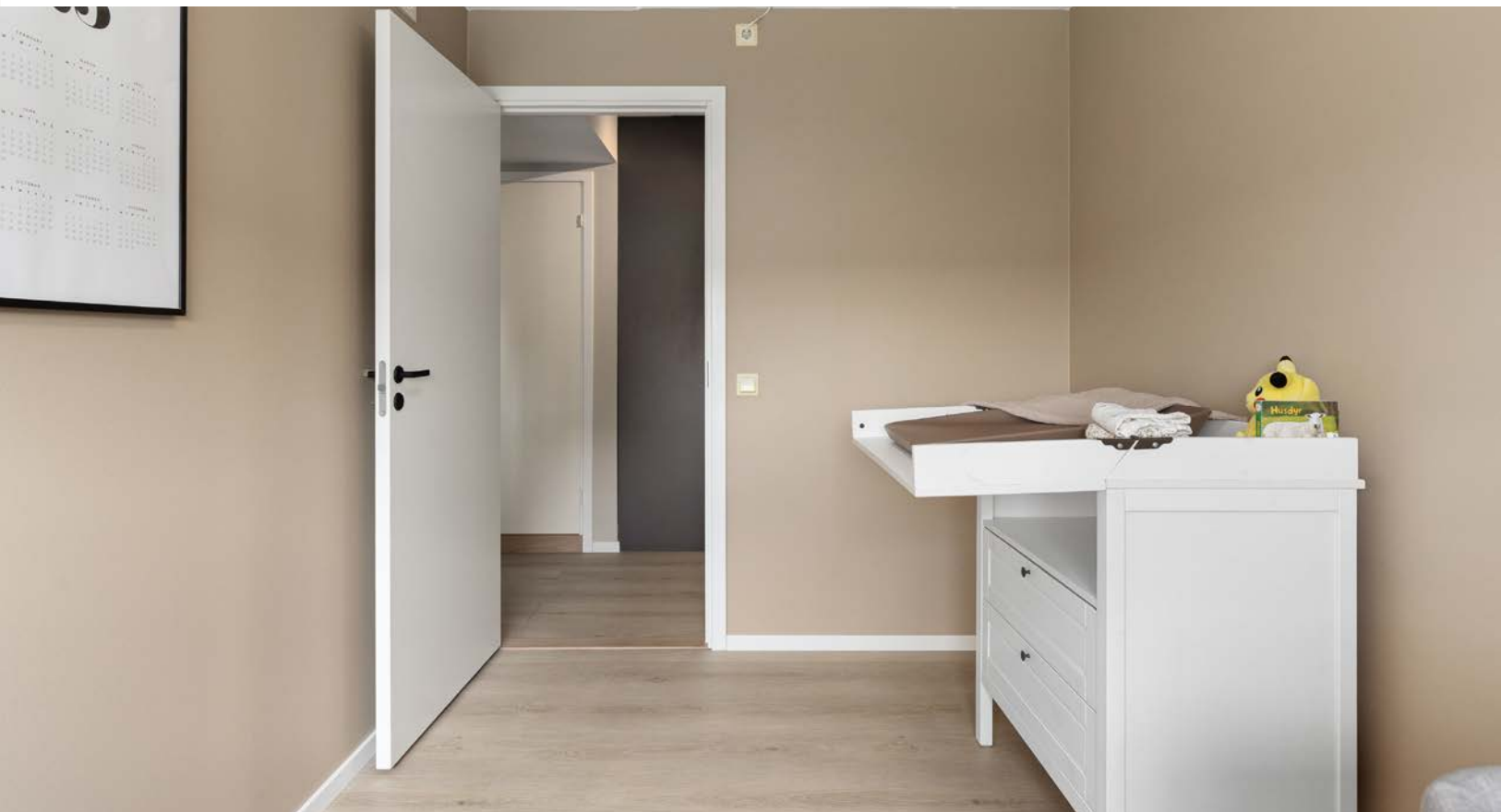


På hovedsoverommet er det montert stor garderobeløsning.

**Soverom II**



Soverom II fungerer idag som et barnerom, kontor m.m.



Soverommet er malt i duse moderne farger.

**Baderom**



Leiligheten har et romslig baderom med dusjløsning, vegghengt klosett, servant med underskap og overskap.



Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

**Stue**



Velkommen til visning i Biskop Jens Nilssøns gate 19A !



Rommet har en åpen og sosial stue-/ kjøkkenløsning.



Stuen er romslig med god plass til både sofagruppe og spisestue



Stuen har meget godt lysinnslipp fra store vindusflater



Fra spisestuen kan du nyte flott utsyn mot kolonihagen og Ekebergskrenten



Stuen er moderne oppusset med tidsriktige farger og materialvalg

**Balkong**



Fra stuen kommer du ut til en flott sydvestvendt balkong



Balkongen er innglasset. Det er god plass til sittegruppe, grill m.m.

**Utsikt**



Fra balkongen kan du nyte utsikten mot vakre Etterstad kolonihage



Det er også fin utsikt over borettslagets flotte utearealer.

**Kjøkken**



Flott åpen kjøkkenløsning med innredning fra HTH. Det er sorte, glatte, folierte fronter samt 4 Vitrine fronter.



Det er kjøkkenøy frittstående på gulv.



Kjøkkeninnredningen er ny i 2021 og fremstår som moderne



Det er laminat benkeplate med nedfelt oppvaskum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Kjøkkenøy frittstående på gulv. Integrert komfyr med induksjon platetopp, kombiovn, oppvaskmaskin, vinskap og kjøl/frys.



Den moderne kjøkkenløsningen innbyder til flotte selskap



Kjøkkenøyen fungerer som kjøkkenets midtpunkt og gir ekstra godt med benk plass



Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er integrert i ventilator



Ventilator med kullfilter over komfyr fra 2021, type Rørshetta.

**Uteområde**

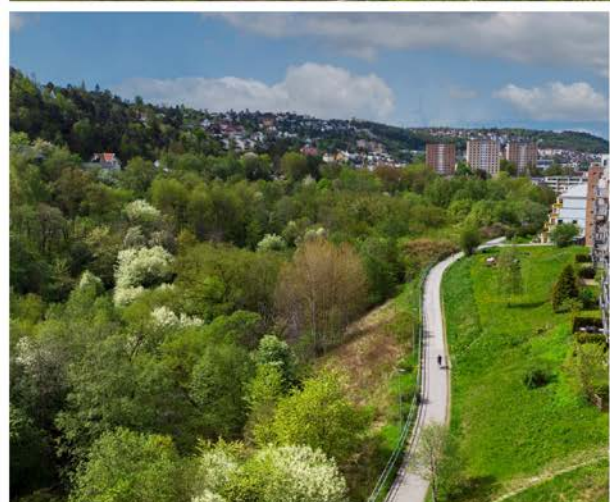


Vålen borettslag har fantastiske uteområder med store gressplener med busker og fruktrær



Borettslaget har også egen grillplass som kan benyttes av beboerne

**Nærområde**



Etterstad har en unik flott beliggenhet med nærhet til sentrum, samtidig som området har flotte turmuligheter rett utenfor døren.



Etterstad har godt med lekeplasser, ballbaner m.m.

# Vedlegg

# Biskop Jens Nilssøns gate 19A 0659 Oslo

## Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2004

BRA: 79 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 92 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 79 m<sup>2</sup>

### 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/rekvirenten 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/21926>

### 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

##### Våtrom

###### Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.  
Fall til gulvsluk i noe nedsenket dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,3 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, redusert avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegger i stor grad er tette ned mot gulvfliser, bortsett fra en mindre åpen spalte under del av en dusjvegg (forholdet medfører økt fare for at vann renner ut i entre/gang ved større belastning av vann ved eventuell vannlekkasje fra tappesteder i badet), samt stedvis sprekk- og rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone.

###### Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

###### 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 slukløsning og tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning, funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket er vanskelig å få opp gjennom overliggende slukrist, samt at vannlåsen ikke er mulig å få plassert riktig i gulvsluket. Forholdet medfører at lukt fra felles avløpsopplegg kommer opp i badet da det ikke er tett mellom vannlåsen og gulvsluket.

###### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt.  
Overnevnte forhold må utbedres med tanke på lukt og redusert mulighet for rengjøring av vannlåsen i gulvsluket.

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
**19.8.2024**

Rapportdato  
**21.8.2024**

### Hjemmelshavere

Navn: **Tonje Midjås og Øyvind Rognerud Karlstad**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

### Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, 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 19A, 0659 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **237**

Bruksnr: **50**

Festenr:

Seksjonsnr:

Andelsnr: **140**

Leilighetsnr: **4026**

Byggeår: **2004**

Boligtype: **Leilighet**

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt. Deler av leiligheten ble pusset i 2020/2021.

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.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller med leiligheten, plass nr. 122, med separat ladepunkt for el-bil. Nedkjøring til garasjeanlegg mellom nabobygg.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,30 m og dybdemål på ca 4,70 m.

Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser uten sidehinder som vegg, søyle osv. sier at biloppstillingsplass skal være minimum 2,5 m bred og 5,0 m lang.

Biloppstillingsplassen tilfredstiller derfor ikke dagens bestemmelser for krav til bredde- eller dybdemål.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig fasade av malte betongelementer. Flatt tak, tekket 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 |
|-----------------------------|-----------|-----------|----------|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------|
| 3. etasje                   | 79        | 75        | 4        | Entre/gang, bad/wc, åpen kjøkken, stue med utgang innglasset balkong, 2 soverom. | Bod.              |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>79</b> | <b>75</b> | <b>4</b> |                                                                                  |                   |

### Hovedareal (ny arealstandard)

| Etasje                      | BRA       | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (Innglasset balkong) | TBA (terrasse- og balkongareal) |
|-----------------------------|-----------|----------------------------|-----------------------------|----------------------------|---------------------------------|
| 3. etasje                   | 87        | 79                         | 0                           | 8                          | 0                               |
| U. etasje                   | 5         | 0                          | 5                           | 0                          | 0                               |
| <b>Totalt m<sup>2</sup></b> | <b>92</b> | <b>79</b>                  | <b>5</b>                    | <b>8</b>                   | <b>0</b>                        |

### Kommentar til arealberegning

Leiligheten disponerer en bod i U.etasje (merket 4026) på ca 4,8 m<sup>2</sup>.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Balkong |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Sydvestvendt, innglasset balkong på ca 6,8 m2 gulvareal med utelys og strømuttak. Balkongen er oppført med betonggulv med integrert avrenningsrør i gulv. Tretremmer er montert på gulv med overliggende filtteppe. Rekkverkskonstruksjon av behandlet stål med utfyllende herdede glassflater samt utenpåliggende transparente stålplater og overliggende skyvevinduer. |         |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | Ja      |
| Balkongen er innglasset i senere tid, ukjent år.<br>Tretremmer på gulv og filtteppe, 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 byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?                                                                                                                                                                                                                                            | Nei     |
| Er balkong / terrassen tekket?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Nei     |
| <b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |         |
| <b>TG-1</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |         |
| Rekkverkshøyden er målt til ca 100 cm fra filtteppe til underkant skyvevinduer. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10 m over terreng.                                                                                                                                                                                                                             |         |
| Betonggulv var ikke mulig å besiktige under tretremmer og filtteppe på gulv.                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |
| Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |

### 6.2 Vinduer og dører

| Beskrivelse                                                                                                |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2004, bortsett fra ett vindu med 2-lags isolerglass fra 2022 i soverom. |    |
| Dør til innglasset 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?                                                     | Ja |
| Ett vindusglass i soverom er skiftet i 2022.                                                               |    |

|                                                                                  |             |
|----------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Er det påvist punkterte eller sprukne glass?                                     | Nei         |
| Er det påvist værslitte karmer, 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         |
| <b>Oppsummering av vinduer og dører</b>                                          | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold. |             |

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Type                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | Betongdekke |
| Etasjeskille i betong.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |             |
| Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | Ja          |
| <b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>TG-1</b> |
| <p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Entre/gang, målt ca. 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m, forøvrig ble det ikke registrert nevneverdige forhold.</p> <p>Det ble ikke registrert forhold i leiligheten utover setningsforhold i bygget som tyder på svekkelser i konstruksjonen eller har behov for tiltak.</p> |             |

## 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         |
| <b>Oppsummering av overflater og innredning</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>TG-1</b> |
| <p>Åpent kjøkken:</p> <p>Sorte, glatte, folierte fronter samt 4 Vitrine fronter fra HTH kjøkken. Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Kjøkkenøy frittstående på gulv.</p> <p>Integrert komfyr med induksjon platetopp, kombiovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.</p> <p>Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Aquastop er montert på kaldtvannsinntak. Waterguard er montert i benk. Komfyrvakt er integrert i ventilator.</p> <p>Kjøkkeninnredningen ble oppført ny i 2021 og fremstår som godt ivaretatt.</p> |             |

### Avtrekk

|                                                                   |                           |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| Type avtrekk                                                      | Omluftsvifte (kullfilter) |
| Ventilator med kullfilter over komfyr fra 2021, type Røros Hetta. |                           |
| <b>Oppsummering av avtrekk</b>                                    | <b>TG-1</b>               |
| 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 brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?                                   | Nei              |
| Felles brannvarslingsanlegg med en sensor i leiligheten samt i fellesareal. Brannslukningsapparat fra ca 2021.  |                  |
| Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?                           | Nei              |

## 6.6 Avløpsrør

|                                                                                                                                 |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| Type avløpsrør                                                                                                                  | Plast, Støpejern |
| Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten.<br>Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.                                 |                  |
| Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                          | Ja               |
| Synlig avløpsrør i benkeskap i kjøkken er montert nye i 2021, 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 |
| <b>Oppsummering av avløpsrør</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |     |
| <p>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.</p> <p>Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.</p> |     |

TG-1

## 6.7 Vannledninger

|                                                                                                                                                                                                                                                      |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|
| Type anlegg                                                                                                                                                                                                                                          | Plast, Rør i rør system |
| <p>Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.</p> <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 på varmtvannsinntak.</p> |                         |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                    | Nei                     |
| <p>Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra byggeår.</p> <p>Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår.</p> <p>Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.</p>                                                                                 |                         |
| 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                     |
| <b>Oppsummering av vannledninger</b>                                                                                                                                                                                                                 |                         |
| <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.</p> <p>Stoppekraner i leiligheten fungerer som tiltenkt.</p>                            |                         |

TG-1

## 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

Det ble fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i kjøkken og sikringsskap i 2021, dokument datert 27.07.2021. Forøvrig ble det ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten.

Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2022, dokument datert 12.05.2022.

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskapet er montert i vegg i bod med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

Kurs 9 og 10 i sikringsskapet er montert nye i 2021, forøvrig fra byggeår.

Kurs 1, Lastbryter i sikringsskap er på 40 ampere og ikke 50 ampere som beskrevet i kursfortegnelsen.

Varmekabler i bad fra 2004.

Downlight belysning i kjøkken fra 2021, i henhold til eier.

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

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

## 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

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.

## 6.10 Ventilasjon

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Type ventilering                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Balansert ventilasjon |
| 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.                                                                                                                                                                          |                       |
| Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | Ja                    |
| Avtrekkskanal til kjøkken fra opprinnelsen er blendet igjen i ventilasjonskasse i kjøkken.                                                                                                                                                                                                                                                                           |                       |
| Når var siste service på anlegget?                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |
| Skifte av filter i sentral i bod ble sist utført i august 2024.                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                       |
| 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   |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                       |
| Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i bad og bod. Styringspanel for regulering av ventilasjon er montert i forbindelse med aggregat i bod. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre/gang og ikke avtrekksventil i kjøkken. Det anbefales og hente frem blendet avtrekksventilasjon for kjøkken/stue for bedre luftutveksling i rommet. |                       |

TG-1

## 6.11 Våtrom

### Overflate

|                                                                                |     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----|
| Beskrivelse av overflate                                                       |     |
| Fliser på gulv og vegger.                                                      |     |
| Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?                         | Nei |
| Badet ble oppført i ca 2004 som ett prefabrikkert modulbad.                    |     |
| 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?   | Ja  |
| Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?                  | Nei |
| 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 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.<br/>Fall til gulvsluk i noe nedsenket dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.</p> <p>Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,3 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at fall til gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall, redusert avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegger i stor grad er tette ned mot gulvfliser, bortsett fra en mindre åpen spalte under del av en dusjvegg (forholdet medfører økt fare for at vann renner ut i entre/gang ved større belastning av vann ved eventuell vannlekkasje fra tappesteder i badet), samt stedvis sprekke- og rissdannelser i fugemasse mellom gulv- og veggfliser i dusjsone.</p> |      |
| Anbefalte tiltak overflater                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |      |
| Det anbefales å installere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |      |

## 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?                  | Ja    |
| Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade? | Ja    |
| Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?              | Ja    |

| Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | TG-2 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|
| <p>Klemring og tettesjikt/membran var ikke mulig å besiktige i slukbrønnen på grunn av overdekning.</p> <p>Levetidsbetraktning for bad er mellom 20-25 år.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på at slukløsning og tettesjikt/membran fra 2004 har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer i henhold til levetidsbetraktning, funksjonsfeil ved at vannlåsen i gulvsluket er vanskelig å få opp gjennom overliggende slukrist, samt at vannlåsen ikke er mulig å få plassert riktig i gulvsluket. Forholdet medfører at lukt fra felles avløpsopplegg kommer opp i badet da det ikke er tett mellom vannlåsen og gulvsluket.</p> |      |
| Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |      |
| <p>Rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt. Overnevnte forhold må utbedres med tanke på lukt og redusert mulighet for rengjøring av vannlåsen i gulvsluket.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |      |

## Sanitærutstyr

|                                                                                                                                                                                                                                                                           |             |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                                                                                                                                                                                                                                               |             |
| Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med overliggende lyslist over servant. Ett, veggmontert skap. Veggklosett med synlig susternekkasse. Dusjvegger og termostat badebatteri montert i dusjbatteri høyde. Opplegg vaskemaskin. |             |
| Er det skader på utstyr og innredning?                                                                                                                                                                                                                                    | Ja          |
| Er det innebygd susterne til klosett?                                                                                                                                                                                                                                     | Nei         |
| <b>Oppsummering av sanitærutstyr</b>                                                                                                                                                                                                                                      | <b>TG-1</b> |
| Nedre styretapper i en skyvedør til dusjvegger er defekte/fungerer ikke tilfredstillende.                                                                                                                                                                                 |             |

#### Ventilasjon

|                                                                              |                                |
|------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| Type ventilerings                                                            | Mekanisk balansert ventilasjon |
| Er ventilasjonen funksjonstestet?                                            | Ja                             |
| <b>Oppsummering av ventilasjon</b>                                           | <b>TG-1</b>                    |
| Det ble registrert tilfredstillende 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?                                                                                 | Nei         |
| <b>Oppsummering av fukt</b>                                                                                                                             | <b>TG-1</b> |
| Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det ble søkt etter fukt i vegger bad, det ble ikke registrert negative forhold. |             |

#### Dokumentasjon

|                                              |     |
|----------------------------------------------|-----|
| Fremlagt dokumentasjon                       | Nei |
| Dokumentasjon fra utbygger er ikke fremvist. |     |

## 6.12 Øvrig: Gulv

|                                                       |             |
|-------------------------------------------------------|-------------|
| Beskrivelse                                           |             |
| Fliser i bad, forøvrig høytrykkslaminat.              |             |
| Høytrykkslaminat på gulv ble montert i 2021 og 2022.  |             |
| <b>Oppsummering av øvrig</b>                          | <b>TG-1</b> |
| Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak. |             |

## 6.13 Øvrig: Vegger

### Beskrivelse

Fliser i bad, malte plater i entre/gang, åpent kjøkken og bod, forøvrig malte plater/mur.

Alle vegger er malt i perioden 2020-2021, bortsett fra i bad og bod.

### 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/gang, forøvrig malte betongelementer.

Alle tak er malt i perioden 2020-2021, bortsett fra i bad og bod.

Takhøyden i stue er målt til ca 2,43 m.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

## 6.15 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår, med glassfelt mellom entre/gang og kjøkken.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

4 skruerull i dør til ett soverom etter tidligere oppheng av speil.

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

## 6.16 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.

Skyvedørgarderobe i entre/gang.

Fastmontert garderoreskap mot en vegg i ett soverom.

Elektrisk styrt stålpersienne utvendig foran ett stuevindu.

### 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

## 6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                          |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| Meglerfirma                                                         |                          |
| Aktiv EM Østensjø/Lambertseter                                      |                          |
| Oppdragsnr.                                                         |                          |
| 1009240075                                                          |                          |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn            |
| Tonje Midjås                                                        | Øyvind Rognerud Karlstad |
| Gateadresse                                                         |                          |
| Biskop Jens Nilssøns gate 19A                                       |                          |
| 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                                                                  | 2020                     |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                          |
| Antall år                                                           | 4                        |
| Antall måneder                                                      | 10                       |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                          |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                          |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                          |
| Forsikringsselskap                                                  | If Forsikring            |
| Polise/avtalnr.                                                     | 1280591                  |

Document reference: 1009240075

## 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

Nei

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Demontering av vann og avløp på gammelt kjøkken. Montering og tilkobling av Waterguard, ny oppvaskmaskin og ny vask.

Arbeid utført av

Rør & Varme AS

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, 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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Nye kurser for stekeovner. Utskiftning og montering av nye stikkontakter på kjøkkenet. Montering av downlights på kjøkkenet. Montering av lys og nye stikkontakter ved vitrineskap. Montering av ventilator og komfyrvakt.

Arbeid utført av

Elektrikergruppen AS

Filer

8a9daa2a-d651-9024-0660-000ede542021

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Rutinemessig kontroll av elanlegget ble utført av Elvia 12.05.2022. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik.

Filer

88e182fd-5890-8c24-0660-000ede542021

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Egen ladeboks som hører til leilighetens parkeringsplass i parkeringskjeller

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                         |
|------------------|-------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært      |
| Beskrivelse      | Fasaden ble malt i 2020 |
| Arbeid utført av | I regi av borettslaget  |

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

Document reference: 1009240075

## Tilleggs kommentar

Mer detaljert informasjon rundt oppussing og leiligheten generelt finnes i Boligmappa

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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.



Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.



Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

| NAME OF SIGNER        | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Tonje Midjås Karlstad | 025ee5bae8f4fd0751553<br>ad38e2d93edca866cfb | 01.08.2025<br>12:53:40 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER  | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Øyvind Karlstad | e3620e4020e7c344e40c<br>06bd15eb9465c0131e89 | 01.08.2025<br>12:07:59 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

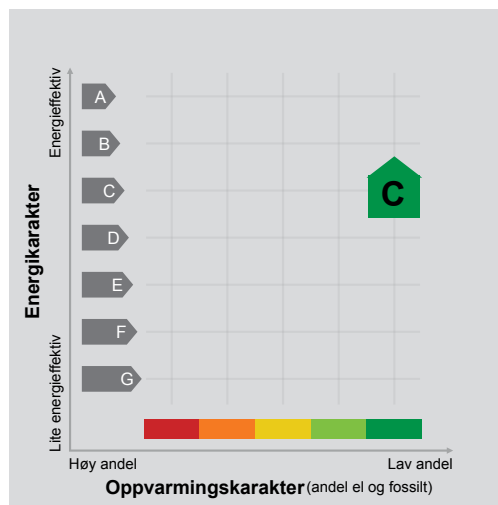
Document reference: 1009240075

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

# ENERGIATTEST



|                   |                               |
|-------------------|-------------------------------|
| Adresse           | Biskop Jens Nilssøns gate 19A |
| Postnummer        | 0659                          |
| Sted              | OSLO                          |
| Kommunenavn       | Oslo                          |
| Gårdsnummer       | 237                           |
| Bruksnummer       | 50                            |
| Seksjonsnummer    | —                             |
| Andelsnummer      | —                             |
| Festenummer       | —                             |
| Bygningsnummer    | 81741948                      |
| Bruksenhetsnummer | H0303                         |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-146446      |
| Dato              | 16.07.2025                    |



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## 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. Energiforbruket kan også bli lavere enn normalt dersom:

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**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)

- Slå el.apparater helt av
- Bruk varmtvann fornuftig

- Spar strøm på kjøkkenet
- Tiltak utendørs

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 innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggsykdommer.





## 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.

|                                 |              |
|---------------------------------|--------------|
| <b>Bygningskategori:</b>        | Boligblokker |
| <b>Bygningstype:</b>            | Leilighet    |
| <b>Byggeår</b>                  | 2004         |
| <b>Bygningsmateriale:</b>       | Betong       |
| <b>BRA:</b>                     | 79           |
| <b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b> | 1            |
| <b>Detaljert vegger:</b>        | Nei          |
| <b>Detaljert vindu:</b>         | Nei          |

### Teknisk installasjon

|                    |                       |
|--------------------|-----------------------|
| <b>Oppvarming:</b> | Fjernvarme            |
| <b>Ventilasjon</b> | Balansert ventilasjon |

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittel for energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.





## Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

---

### Brukertiltak

#### Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

#### Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

#### Tiltak 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

#### Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

#### Tiltak 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.

#### Tiltak 6: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

#### Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

#### Tiltak 8: Redusér innetemperaturen

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

#### Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

#### Tiltak 10: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak utendørs

**Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning**

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

**Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer**

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

**Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

**Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

**Tiltak på luftbehandlingsanlegg****Tiltak 15: Utføre service på ventilasjonsanlegg**

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

**Tiltak 16: 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. m<sup>2</sup>.

**Tiltak på varmeanlegg****Tiltak 17: 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.

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

7999009

619/4026

21.08.24

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.08.2024.

Boligselskap: 619 Vålen Borettslag  
Organisasjonsnr: 985.225.389  
Andelseier: Øyvind Rognerud Karlstad Tonje Midjås  
Leieobjektnr: 4026  
Adresse: Biskop Jens Nilssønsgt 19a, 0659 OSLO  
Andelsnummer: 140  
Borettsinnskudd: kr 465.000,–  
Hjemmeside: www.vaaen.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. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

### 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- og VARMETJENESTER
- 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](mailto: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 garasjeplass kan kun skje til beboere i Borettslaget.
- Der det selges leilighet med garasjeplass 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 garasjeplass 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@styrommet.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
- INNKREVIING EIENDOMSSKATT:
- I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.
- STYRET
- Styreleder og Styremedlemmers telefon finnes på oppslagstavlene i oppgangene. Styret har e-postadresse valen@styrommet.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 festekontakten, 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."

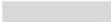
#### **Selskapets totale lån og vilkår:**

| Lånenr               | Type | Restsaldo    | Restløpetid | Term<br>pr. år | Avdr.frihet<br>til og med | Type<br>rente | Rente |
|----------------------|------|--------------|-------------|----------------|---------------------------|---------------|-------|
| * HUS301-11481239 9  | A    | 48.877.685,- | 10 år 5 md. | 4              |                           | Flyt          | 4,65% |
| * OBBK01-98207899542 | A    | 626.589,-    | 1 år 2 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.



## 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 avgrensning 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           |  | Inn-/utkjøring                         |
|    | 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 avgrensning    |                                                                                   |                                        |
|  | 70 - Felles avkjørsel                  |                                                                                   |                                        |
|  | 73 - Felles gangareal                  |                                                                                   |                                        |
|  | 311 - Annet veiareal                   |                                                                                   |                                        |
|  | 312 - Fortau                           |                                                                                   |                                        |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei        |                                                                                   |                                        |
|  | 324 - Veigrunn under bru               |                                                                                   |                                        |
|  | 325 - Veigrunn i tunnel                |                                                                                   |                                        |
|  | 913 - Formålagrensning                 |                                                                                   |                                        |
|  | 930 - Reguleringslinje                 |                                                                                   |                                        |
|  | 932 - Regulert kant kjørebane          |                                                                                   |                                        |
|  | Formålgrense                           |                                                                                   |                                        |
|  | Foreløpig plan                         |                                                                                   |                                        |
|  | Plangrense (gammel lov)                |                                                                                   |                                        |
|  | Plangrense (ny lov)                    |                                                                                   |                                        |



# Årsmøte 2025

## Innkalling

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:

29. april 2025 kl. 18:00, Etterstad VGS, auditoriet.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. 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 den foreslåtte møtelederen 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

Som fører av protokollen ble Marie Rygh foreslått. Protokollvitner 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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 0619 Vålen Borettslag.pdf

2. Årsregnskap 2024-619.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 280 000

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 280 000

---

Sak 7

## Honorar valgkomite

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til valgkomite settes til kr 3000 fordelt likt på valgkomiteens medlemmer.

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til valgkomite settes til kr 3000

---

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hanaa Barki
- Sverre Colbjørnsen

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Mona Hartvigsen
- Tor Lunde Larsen

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Ferdinando Vicinanza
- Tor Høst

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Bekim Olomani

Vedlegg

1. Innstilling 619.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:

- Velges i møte

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velges i møte
-

# Styrets årsrapport

## Styrets arbeid

I 2024 er det avholdt 11 styremøter og behandlet 19 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 2024 har styret i hovedsak jobbet med følgende saker:

- Oppgradert nødlys i alle oppgangene.
- 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, til led lamper som gir lengre levetid og lavere strømforbruk
- Fulgt opp problematikk etter vannskader i 15A stigeledning inn i sjakt røk av, fulgt opp sak mot Andenæs Rør. Fortsetter med å vurdere eventuelle forebyggingstiltak i 2025.
- KONE har overtatt Starlift. Vi vurderer flere heis firmaer angående løpende heisproblemer som kan skje fremover. Heisene begynner å bli gamle, 20 år pluss.
- Gjenoppta utdeling av filter til beboere
- Individuell avregning av fjernvarme og strømvlesning, samt kontinuerlig forhandlinger med Techem angående fremtidig leasing avtale. Målere ble installert i 2010 og er moden for utbytting.
- Beskjæring av busker og trær på eiendommen
- Generell drift og vedlikehold av bygningsmassen. Har bytte en del vinduer pga feilbruk. Det viser seg vinduene ikke tåler å stå i åpen stilling ved regn og snø over lengre tid
- Fulgt opp grøntområdene, og plantet stauder i blomsterkassene i BJNGT.
- Fulgt opp prosjekt med Aker Lås, for å bytte ut nøkler med brikker til inngangsdører, garasjeport og søppelrom i borettslaget.
- Bytte 16 brannslukkings apparater i felles områdene. I 2024 hadde vi faktisk en bilbrann (bensinbil) i garasjen som heldigvis ble raskt slukket, men skapte mye røyk. Brannvarsling og røykdører i garasjen virker 100%.
- Malt noen oppganger i 13 og 15 kjeller område. Malt også rundt inngangen i garasjen for å få bedre lysforhold for kamera overvåkning, og det ble et penere inntrykk.
- OBOS Miljøfond, søkt og fått støtte til vannmåling oppgradering. (Techem)
- Reparert nedløpsrenner i oppgang 15a og 19a.
- Informert beboerne gjennom vår Facebook side, Vibbo og halvårslige beboerbrev.
- Styret har inngått en avtale med KBS om service og reparasjoner av balansert ventilasjons aggregatene som vi all har i våre leiligheter.

Borettslagets bygningsmasse er i generelt god stand, men vi ser at det stadig er behov for utskiftinger 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 firma som borettslaget har kontrakt med.

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

Styret har vedtatt følgende satsningsområder i 2025

- Vedlikehold av garasjeanlegget
- Oppfølging av grøntområdene og vanningsanlegg
- OBOS Miljøfond, videre benyttelse av årlige midler fra OBOS.
- Vedlikehold av innvendige fellesområder
- øke det mnd bidrag til vedlikeholds fondet, må bygge opp en større buffer for heis bytte på sikt.

### **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 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 og Lefdal er firmaet vi i dag har avtale med angående dette. Utleie av garasjeplass 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@styrommet.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), navn og telefon nr hvor du kan nås.

Pris pr låsbrikke er NOK 220,- inkl. Mva. (2025 pris). Brikken kan hentes kostnadsfritt hos Aker Lås as i Brobekkveien 105, eller fås tilsendt rekommandert mot et tillegg på NOK 257,50

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 med bestilling og oppgi ditt telefonnr. Aktiveringskode vil bli tilsendt i appen etter noen dager.App koster 220,- for 1 år.

### **Renhold**

Borettslaget har avtale om vask av trappeoppganger/fellesarealer.

## **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) 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](mailto: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 slokkeutstyr 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](http://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](http://www.energimerking.no) kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

#### **Internett**

NextGenTel er borettslagets leverandør av internett. Har du spørsmål så kontakt NextGenTel sin kundeservice på telefon 21 49 55 89, eller se på deres hjemmeside [www.nextgentel.no](http://www.nextgentel.no).

#### **Kabel-TV**

RiksTV er borettslagets leverandør av TV- signaler. Har du spørsmål så kontakt RiksTV sin kundeservice på telefon 21 01 02 10, eller se på deres hjemmeside [www.riks.tv](http://www.riks.tv). 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**

2024 Bytting av nødlys i henhold til nye brannforskrifter

2023 Maling av vinduer 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 lading av EI-bil på alle garasjeplasser.

2016 Installert rensesystem for vannet som sirkulerer i radiatorene. «Enwamatic»

2016 Utskifting av dører til søplerommene i 13, 15 og 17.

2015 Innstallering av muligheter for EI-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 til



Til generalforsamlingen i Vålen Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2 av 29 0819-Vålen Borettslag.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, 8. april 2025

**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read '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                                 | 2024             | 2023             |
|--------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>    | <b>1 029 045</b> | <b>423 258</b>   |
| <i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>    |                  |                  |
| Årets resultat (se res.regnskapet)   | 4 741 252        | 6 599 774        |
| Fradrag for avdrag på langs. lån 17  | -4 183 236       | -4 358 372       |
| Ekstraord. nedbet. IN-ordningen 16   | -100 000         | -1 874 542       |
| Innsk. øremerk. bankkto              | -367 671         | -361 271         |
| Uttak øremerk. bankkto               | 0                | 640 000          |
| Fradrag for oppgradering uteplass    | 0                | -39 802          |
| <b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b> | <b>90 345</b>    | <b>605 787</b>   |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>    | <b>1 119 391</b> | <b>1 029 045</b> |

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

|                                   |                  |                  |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler                      | 3 168 137        | 3 041 476        |
| Kortsiktig gjeld                  | -2 048 746       | -2 012 431       |
| <b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b> | <b>1 119 391</b> | <b>1 029 045</b> |

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

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNTEKTER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Kapitalkostnader                   |      | 5 938 586         | 5 538 873         | 5 738 616         | 5 738 616         |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 8 932 798         | 8 060 045         | 8 760 384         | 9 383 781         |
| Ladeinntekter EL-bil               |      | 48 650            | 0                 | 0                 | 0                 |
| Andre inntekter                    | 3    | 25 240            | 343 353           | 20 000            | 20 000            |
| <b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>         |      | <b>14 945 274</b> | <b>13 942 271</b> | <b>14 519 000</b> | <b>15 142 397</b> |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -38 564           | -36 378           | -36 378           | -40 000           |
| Styrehonorar                       | 5    | -271 000          | -258 000          | -271 000          | -280 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -12 875           | -12 875           | -17 000           | -18 000           |
| Andre honorarer                    |      | -2 500            | 0                 | 0                 | 0                 |
| Forretningsførerhonorar            |      | -238 570          | -226 560          | -240 000          | -252 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -64 101           | -38 747           | -50 000           | -50 000           |
| Kontingenter                       |      | -37 600           | -37 600           | -37 600           | -38 000           |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -1 769 535        | -1 389 840        | -1 680 000        | -1 469 000        |
| Forsikringer                       |      | -498 444          | -442 138          | -490 000          | -588 000          |
| Festeavgift                        |      | -1 349 828        | -1 349 828        | -1 350 000        | -1 750 000        |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -1 777 871        | -1 712 048        | -1 720 000        | -1 965 200        |
| Ladekostnader EL-bil               |      | -300              | 0                 | 0                 | 0                 |
| Energi/fyring                      |      | -184 468          | -305 898          | -550 000          | -450 000          |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -1 109 509        | -1 023 606        | -1 075 000        | -1 118 000        |
| Andre driftskostnader              | 10   | -693 176          | -683 267          | -712 500          | -705 000          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-8 048 340</b> | <b>-7 516 785</b> | <b>-8 229 478</b> | <b>-8 723 200</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT FØR IN:</b>      |      | <b>6 896 934</b>  | <b>6 425 486</b>  | <b>6 289 522</b>  | <b>6 419 197</b>  |
| Innbetalt andel fellesgjeld        |      | 100 000           | 1 874 542         | 0                 | 0                 |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>6 996 934</b>  | <b>8 300 028</b>  | <b>6 289 522</b>  | <b>6 419 197</b>  |
| <b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b> |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 58 345            | 33 516            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -2 314 027        | -1 733 770        | -1 989 000        | -2 227 000        |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-2 255 682</b> | <b>-1 700 254</b> | <b>-1 989 000</b> | <b>-2 227 000</b> |
| <b>ARSRESULTAT</b>                 |      | <b>4 741 252</b>  | <b>6 599 774</b>  | <b>4 300 522</b>  | <b>4 192 197</b>  |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Til annen egenkapital              |      | 4 741 252         | 6 599 774         |                   |                   |

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

| <b>BALANSE</b>                  |             |                    |                    |
|---------------------------------|-------------|--------------------|--------------------|
|                                 | <b>Note</b> | <b>2024</b>        | <b>2023</b>        |
| <b>EIENDELER</b>                |             |                    |                    |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>            |             |                    |                    |
| Bygninger                       | 13          | 375 441 700        | 375 441 700        |
| Andre varige driftsmidler       | 14          | 150 001            | 150 001            |
| Øremerkede bankinnskudd         | 15          | 1 042 887          | 635 154            |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>        |             | <b>376 634 588</b> | <b>376 226 855</b> |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>             |             |                    |                    |
| Kundefordringer                 |             | 0                  | -3 005             |
| Forskuddsbetalte kostnader      |             | 94 877             | 93 394             |
| Andre kortsiktige fordringer    |             | 0                  | 17 185             |
| Driftskonto OBOS-banken         |             | 2 512 965          | 2 330 664          |
| Sparekonto OBOS-banken          |             | 560 296            | 603 238            |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>         |             | <b>3 168 137</b>   | <b>3 041 476</b>   |
| <b>SUM EIENDELER</b>            |             | <b>379 802 725</b> | <b>379 268 331</b> |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>     |             |                    |                    |
| <b>EGENKAPITAL</b>              |             |                    |                    |
| Innskutt egenkapital 188 * 100  |             | 18 800             | 18 800             |
| Annen egenkapital               | 16          | 216 527 238        | 211 785 986        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>          |             | <b>216 546 038</b> | <b>211 804 786</b> |
| <b>GJELD</b>                    |             |                    |                    |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>         |             |                    |                    |
| Pante- og gjeldsbrevlån         | 17          | 48 002 875         | 52 286 111         |
| Borettsinnskudd                 | 18          | 113 125 700        | 113 125 700        |
| Annen langsiktig gjeld          | 19          | 79 365             | 39 303             |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>     |             | <b>161 207 940</b> | <b>165 451 114</b> |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>         |             |                    |                    |
| Leverandørgjeld                 |             | 466 441            | 491 474            |
| Påløpte renter                  |             | 570 466            | 491 754            |
| Påløpte avdrag                  |             | 925 112            | 970 334            |
| Energiavregning                 | 20          | 82 396             | 0                  |
| Annen kortsiktig gjeld          | 21          | 4 331              | 58 869             |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>     |             | <b>2 048 746</b>   | <b>2 012 431</b>   |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b> |             | <b>379 802 725</b> | <b>379 268 331</b> |
| Pantstillelse                   | 22          | 377 664 500        | 377 664 500        |
| Garantiansvar                   |             | 0                  | 0                  |

Oslo, 26.03..2025  
Styret i Vålen Borettslag

Bjørn Riise/s/

Bekim Olomani/s/

Ferdinando Vicinanza/s/

Rune Walczyk/s/

Anne Elin Vaaga/s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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                      | 6 805 740        |
| Tomteleie                            | 1 200 300        |
| Garasjeleie                          | 413 364          |
| Vedlikeholdsfond                     | 338 400          |
| Eiendomsskatt                        | 121 052          |
| Diverse                              | 59 270           |
| Kapitalkostnader på IN-lån           | 5 938 584        |
| Kapitalkostnader regulert på IN-lån  | 2                |
| Overført til kapitalkostnader        | -5 938 586       |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>8 938 126</b> |

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Garasje                              | -5 328           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>8 932 798</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

|                            |               |
|----------------------------|---------------|
| Refusjon, forsikring       | 25 240        |
| <b>SUM ANDRE INNTEKTER</b> | <b>25 240</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -38 564        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-38 564</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 271 000.  
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 810, 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                               | -39 000        |
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -25 101        |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-64 101</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Drift/vedlikehold bygninger          | -199 829          |
| Drift/vedlikehold VVS                | -211 591          |
| Drift/vedlikehold elektro            | -543 309          |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg    | -179 117          |
| Drift/vedlikehold heisanlegg         | -380 462          |
| Drift/vedlikehold fyringsanlegg      | -11 094           |
| Drift/vedlikehold brannsikring       | -108 761          |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -36 276           |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg      | -54 935           |
| Egenandel forsikring                 | -34 000           |
| Kostnader dugnader                   | -10 161           |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>      | <b>-1 769 535</b> |

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                   |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt                 | -121 159          |
| Vann- og avløpsavgift         | -1 294 684        |
| Renovasjonsavgift             | -362 029          |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-1 777 871</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -5 015          |
| Container                        | -31 427         |
| Verktøy og redskaper             | -900            |
| Driftsmateriell                  | -4 140          |
| Lyspærer og sikringer            | -6 425          |
| Vaktmestertjenester              | -223 754        |
| Renhold ved firmaer              | -283 569        |
| Snørydding                       | -53 081         |
| Andre fremmede tjenester         | -51 818         |
| Andre kostnader tillitsvalgte    | -6 810          |
| Andre kontorkostnader            | -611            |
| Kontingenter                     | -9 400          |
| Bank- og kortgebyr               | -2 978          |
| Velferdskostnader                | -13 249         |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-693 176</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                     |               |
|-------------------------------------|---------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 8 816         |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken  | 49 529        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>          | <b>58 345</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån Husbanken         | -2 268 115        |
| Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt | -45 761           |
| Renter på leverandørgjeld                | -151              |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b>               | <b>-2 314 027</b> |

**NOTE: 13****BYGNINGER**

|                      |                    |
|----------------------|--------------------|
| Kostpris 2005        | 375 165 000        |
| Tilgang 2017         | 236 898            |
| Tilgang 2023         | 39 802             |
| <b>SUM BYGNINGER</b> | <b>375 441 700</b> |

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: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER**

|                                |         |                |
|--------------------------------|---------|----------------|
| Feiemaskin                     |         |                |
| Tilgang 2006                   | 22 488  |                |
| Avskrevet tidligere            | -22 487 | 1              |
| Styrerom                       |         |                |
| Kostpris                       | 150 000 |                |
|                                |         | 150 000        |
| <b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b> |         | <b>150 001</b> |

**NOTE: 15****ØREMERKEDE BANKINNSKUDD**

Øremerkede bankinnskudd er avsatte midler som kun skal brukes til formål som generalforsamlingen har fastsatt.

**NOTE: 16****ANNEN EGENKAPITAL**

|                              |                    |  |
|------------------------------|--------------------|--|
| Opptjent egenkapital         | 166 264 702        |  |
| Egenkapital fra IN tidligere | 134 542 268        |  |
| Egenkapital fra IN 2024      | 100 000            |  |
| Reduksjon EK fra IN          | -84 379 732        |  |
| <b>SUM ANNEN EGENKAPITAL</b> | <b>216 527 238</b> |  |

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. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

**NOTE: 17****PANTE- OG GJELDSBREV LÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,20 %. Løpetiden er 5 år.

|                     |            |          |
|---------------------|------------|----------|
| Opprinnelig 2020    | -2 500 000 |          |
| Nedbetalt tidligere | 1 535 199  |          |
| Nedbetalt i år      | 512 766    |          |
|                     |            | -452 035 |

Husbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,677%. Løpetiden er 30,5 år til 2035.

|                                      |              |             |
|--------------------------------------|--------------|-------------|
| Opprinnelig 2005                     | -262 020 500 |             |
| Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag | 76 156 922   |             |
| Nedbetalt i år, ordinære avdrag      | 3 670 470    |             |
| Nedbetalt tidligere, IN              | 134 542 268  |             |
| Nedbetalt i år, IN                   | 100 000      |             |
| Restgjeld til banken pr. 31.12       |              | -47 550 840 |

|                                    |                    |
|------------------------------------|--------------------|
| <b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLAN</b> | <b>-48 002 875</b> |
|------------------------------------|--------------------|

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

**NOTE: 18**

**BORETTSINNSKUDD**

|                            |                     |
|----------------------------|---------------------|
| Opprinnelig 2005           | -113 125 700        |
| <b>SUM BORETTSINNSKUDD</b> | <b>-113 125 700</b> |

**NOTE: 19**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

|                                   |                |
|-----------------------------------|----------------|
| Avsetning bomiljøtiltak           | -79 365        |
| <b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b> | <b>-79 365</b> |

**NOTE: 20**

**ENERGIAVREGNING**

**INNETEKTER**

|                                          |                   |
|------------------------------------------|-------------------|
| Forskuddsinnbetalinger (a konto) jan-des | -1 963 158        |
| <b>SUM INNETEKTER</b>                    | <b>-1 963 158</b> |

**KOSTNADER**

|                      |                  |
|----------------------|------------------|
| Techem               | 155 872          |
| Fjernvarme           | 1 724 890        |
| <b>SUM KOSTNADER</b> | <b>1 880 762</b> |

|                            |                |
|----------------------------|----------------|
| <b>SUM ENERGIAVREGNING</b> | <b>-82 396</b> |
|----------------------------|----------------|

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

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

**NOTE: 21**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                   |               |
|-----------------------------------|---------------|
| Avregningskonto IN                | -4 296        |
| Purregebyr                        | -35           |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b> | <b>-4 331</b> |

**NOTE: 22****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Borettsinnskudd            | 113 125 700        |
| Pantelån                   | 48 002 875         |
| Påløpte avdrag             | 925 112            |
| Beregnete IN-forpliktelser | 50 262 536         |
| <b>TOTALT</b>              | <b>212 316 223</b> |

|               |                    |
|---------------|--------------------|
| Bygninger     | 375 441 700        |
| <b>TOTALT</b> | <b>375 441 700</b> |

**Innstilling fra valgkomitéen:**

**Valg til styret for Vålen borettslag på årsmøtet 2025**

Styremedlem for 2 år:

Sverre Colbjørnsen BJN 15

Hanaa Barki, BJN 13

Varamedlem for 1 år:

Mona Hartvigsen BJN 15

Tor Lunde Larsen BJN 13

Valgkomité for 1 år:

Tor Høst BJN 19

Ferdinando Vicinanza BJN 15

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



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

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

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

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

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

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

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

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

**9. AVTREKKSVENTILATER** 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, krokhangte 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. FASTMONTERTE 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.

# 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.

|                                        |                  |
|----------------------------------------|------------------|
| Andelsbolig/aksjeleilighet:            | <b>Kr 7 900</b>  |
| Selveierleilighet/rekkehus:            | <b>Kr 10 900</b> |
| Ene-/tomannsbolig, tomt:               | <b>Kr 15 900</b> |
| Fritidsbolig følger øvrige boligtyper. |                  |

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- 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

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktssignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUS**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 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

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](https://help.no).

# 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](http://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](mailto: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.



# 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. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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 19A  
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 viderefremidlet 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