

aktiv.





Eiendomsmegler

Martine Østdahl

Mobil 941 81 778
E-post martine.ostdahl@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.:	Kr 4 750 000,-
Omkostn.:	Kr 120 100,-
Total ink omk.:	Kr 4 870 100,-
Felleskostn.:	Kr 1 698,-
Selger:	Jon Andreas Engen Johanne Jelsness Jensen
Salgsobjekt:	Eierseksjon
Eierform:	Eierseksjon
Byggeår:	2022
BRA-i/BRA Total	43/46 kvm
Tomtstr.:	4709.5 m²
Soverom:	1
Antall rom:	2
Gnr./bnr.	Gnr. 130, bnr. 74
Snr.	56
Oppdragsnr.:	1002250323

DITT NYE HJEM?

Velkommen til populære Grønvoll allé 68 - et attraktivt og sentralt område på Ensjø som kombinerer moderne byliv med grønne og rolige omgivelser. Her bor du midt i et spennende byområde i utvikling, samtidig som du har parker, torg og servicetilbud like utenfor døren.

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og byr på en solrik markterrasse med direkte adkomst fra stuen. Boligen har moderne standard fra 2022, med stilrene overflater, god romutnyttelse og en behagelig atmosfære. Terrassen vender ut mot frodig og pent opparbeidet gårdsrom. Kun en heistur unna er en nydelig takterrasse med utsikt over hele Oslo.

- Kvaliteter:
- Moderne fra 2022
 - Lave felleskost
 - Felles takterrasse og sykkelbod
 - Kjellerbod
 - Rolig og tilbaketrukket beliggenhet
 - Kort vei til både T-bane, butikker og parker



Innhold

Velkommen2

Plantegning38

Om eiendommen42

Tilstandsrapport55

Egenerklæring71

Energiattest 114

Nabolagsprofil..... 120

Forbrukerinformasjon 126

Budskjema 127



INTERVJU MED SELGER

Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte boligen i mai-2024.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter for å få et ekstra soverom eller to- rett og slett mer plass etter hvert som behovene våre har endret seg.

Hva var avgjørende for valget deres?

Det som gjorde at valget falt på denne leiligheten var først og fremst den gode planløsningen. I tillegg falt vi for den store, fine uteplassen som fungerer som en naturlig forlengelse av leiligheten på sommeren. Den har mye lys og gir en behagelig atmosfære.

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

Det vi har likt spesielt med boligen er den koselige markterrassen og grønne omgivelser rett utenfor. Det er nydelig å kunne åpne døra rett ut i hagen og nyte rolig stunder ute. Vi kommer også til å savne nærområdet- det er trygt og rolig.

Hvordan er naboene?

Naboene våre er rolige og hyggelige. Sameiet består av mange etablerte par og barnefamilier, noe som utgjør et godt bomiljø med lavt støynivå og trygge omgivelser.

Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?

Strømforbruket for mai til august har vært totalt 615 kWh og for november til februar har det vært 994 kWh. Rundt 150 kWh i måneden i sommerhalvåret og 250 kWh i vinterhalvåret.

Hva har dere likt best med området?

Det vi liker aller best med området er at det er så stille og fredelig, men samtidig så sentrumsnært. Det er kort vei til fine turomgivelser og alt man måtte trenge. Alt fra koselige kafeer og nabolagsrestauranter til gode kollektive tilbud og fine omgivelser til gå- eller løpeturer.

Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?

På våren og sommeren titter solen frem rundt klokka 08:30 og blir værende til cirka klokka 17:00. I selve bakgården er det ekstra gode solforhold. Så her kan man nyte lange, lyse sommerdager. I tillegg har man tilgang på en stor takterrasse hvor man kan nyte solen fra den går opp til den går ned.

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

Årstidene setter hvert sitt preg på området og leiligheten. Om våren og sommeren blir det grønt og frodig, med en herlig blanding av liv og ro- perfekt for rolige morgener eller sene kvelder på markterrassen. Om høsten byr området på vakre farger, mens vinteren er stille og rolig, med belysning som lyser opp bakgården.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord!

Lys, luftig og hjemmekjær.





STUE



LYS STUE

Lys stue med plass til sofagruppe og tv-benk. De store vinduene kombinert med balkondøren gir mye naturlig lys og en luftig atmosfære.

Den åpne planløsningen sammen med god takhøyde bidrar til varierte møbleringsmuligheter. Her kan du invitere til både avslapning og samvær.

Sollyset flommer inn i leiligheten og veggene er holdt i duse fargetoner, som gir en ro og mykhet inn i hverdagen.





Spisebordet i nærhet til kjøkkenet gjør det enkelt å underholde gjestene mens maten tilberedes. Dette blir et samlingspunkt for hverdagsmåltider, lange frokoster og gode samtaler.



SOLRIK BALKONG



ROMSLIG BALKONG

Fra stuen har du enkel tilgang til en solrik, sydvendt balkong mot grønne omgivelser og indre gård. Terrassen er på 17 kvm med utelys og strømuttak.

Dette blir som et ekstra rom i sommerhalvåret. Her får du grønne omgivelser, god plass og solrike stunder, helt uten å forlate hjemmet.

Den gode størrelsen gir deg varierte møbleringsmuligheter og mulighet for flere soner med god plass til sittegrupper og grill.





Stue og kjøkken ligger i en åpen
løsning, som gjør boligen sosial og
luftig.



TIDLØST OG MODERNE

Lyse, glattlakkerte fronter fra Sigdal kjøkken og laminat benkeplate. Komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kjøkkenet er integrert i vegg på en smakfull måte, og utgjør et stilrent møbel i seg selv. Boligen har gjennomgående moderne standard fra byggeåret 2022, med tidsriktige løsninger som gir et friskt og moderne preg.





SOVEROM



SOVEROM

Hyggelig soverom med god plass til både dobbeltseng, garderoabeløsning og øvrig soveromsmøblement.

Det er god plass til nattbord på begge sider og det store vinduet gir mye lys.

Stort garderobeskap langs den ene veggen gir rikelig med oppbevaring.





Boligen har et balansert mekanisk ventilsjonsanlegg for et godt inneklima.



FLOTT BADEROM

Lyst og tidløst baderom fra 2022 med varmekabler i gulv. LED downlight belysning gir badet et moderne uttrykk og behagelig lyssetting.

Badet er utstyrt med servantskap, speil, veggklosett, svingbare dusjvegger av herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

En hyggelig entré ønsker deg velkommen! Her er det god plass til oppbevaring av sko og yttertøy i skyvedørsgarderobe plassert langs veggen.





NYDELIG TAKTERRASSE



UTSIKT OG SOLRIKT

På byggets tak finner du en flott felles takterrasse med nydelig utsikt, frodig beplantning og gode sittegrupper.

Her kan man nyte solrike dager, vakre solnedganger og et unikt perspektiv over omgivelsene.

Perfekt sted for større sammenkomster med venner og familie.





Sameiet fremstår som veldrevet og ryddig med hyggelige fellesområder.

Malerhaug Mat gjør dagligvarehandelen enkel og ligger i samme bygg som leiligheten.

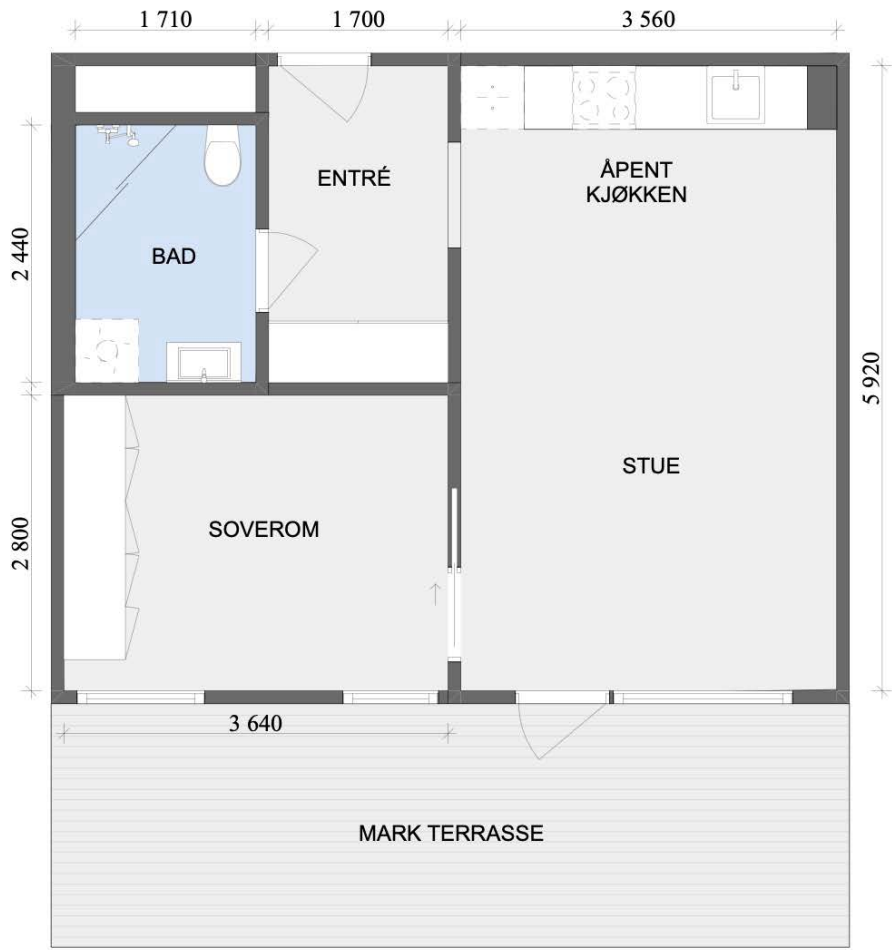
Felles sykkelrom, barnevognrom, rom for reparasjon av sykler og takterrasse.



Plantegning

1. etasje

Grønvoll Allé 68



Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Utført av Pål A.Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869

aktiv.

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





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**

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 43 m²

BRA - e: 3 m²

BRA totalt: 46 m²

TBA: 17 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m² Bod i U1 på ca 2,7 kvm, merket B101.

1. etasje

BRA-i: 43 m²

TBA fordelt på etasje

1. etasje

17 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles sykkelrom, barnevognrom, rom for reparasjon av sykler og takterrasse.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Dagens planløsning er i henhold til godkjente byggetegninger utført av Dyrvik Arkitekter, Plan 01, datert 12.02.2020.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

4709.5 m²

Beliggenhet

Attraktiv beliggenhet i et rolig, sentralt boligområde på Ensjø. Bydelen er under stor utvikling.

Mye har allerede skjedd de siste årene, men også i årene fremover vil bydelen markere seg som et attraktivt område for både bolig og næring.

Nylig åpnet nærbutikken Malerhaug Mat dørene.

Matbutikken ligger i samme bygg som denne leiligheten og gjør med det dagligvarehandelen meget enkel. Verdt å nevne er også at den holder åpent syv dager i uken. Forøvrig finner du Rema 1000, Kiwi, samt søndagsåpen Joker i nærområdet. I tillegg er det ikke lang vei til Fyrstikktorget med sitt varierte utvalg. Ved Fyrstikktorget finner man blant annet Baker Hansen, restaurant, fysioterapeut, blomsterforretning, Apotek, frisør, sushikafe m.m. På Ensjø finner du også en rekke gode servicetilbud som alt fra Fresh Fitness, fastleger, gastropub, Bakeri, Veterinær/dyresykehus og Spar.

Området gir god mulighet for offentlig kommunikasjon via buss, T-bane og flybuss. Gangavstand til Ensjø T-bane, Valle busstopp (buss 21 fra Helsfyr via Grünerløkka til Tjuvholmen), Helsfyr T-bane og busstasjon (T-banelinje 1,2,3,4), og linje 5 fra Hasle.

I kort avstand ligger Hovin med Hovindammen, perfekt for den som ønsker seg et område med grønne lunger, med sitt rike fugleliv, omkringliggende gangstier og sittebenker. I tillegg er det kort vei til Tøyenparken og nyåpnede Tøyenbadet. Det er også kort vei til lekeplasser, treningssenter, fotballbaner og et godt utvalg av restauranter og kaféer. Det er i tillegg kort vei til idylliske Botanisk hage.

Dette er et spennende område med blant annet Vålerenga idrettsforening sin storstue Intility Arena på Valle Hovin.

I forbindelse med utbyggingen av stadion og området på Valle Hovin har det åpnet nytt treningssenter i tilknytning til stadion. Og for å ikke glemme den populære restauranten Treverket. Her bor du i et spennende område med kort vei til "alt"!

Koselige Kampen er også kun noen minutter unna. Kampen kan f.eks. by på Kampen Økologiske Barnebondegård som huser små og store dyr, vaffelbod og sittegrupper. Midt i hjertet av Lille Tøyen finner du også "Åpent bakeri" - en hyggelig nabolagsrestaurant, kafé og bakeriutsalg.

Fra eiendommen er det også nærhet til barnehager, barneskoler, ungdomsskoler og videregående skoler.

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av teglstein og farget sprøytebetong. Flatt tak, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag. Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt.

2-lags isolerglass vinduer fra 2021. 3-lags isolerglass vinduer fra 2021. 3-lags isolerglass vindu fra 2021 i dør til markterrasse. Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB40) med kikkhull.

Sammendrag selgers egenerklæring

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Overfladisk sprekk i sokkelflis i dusjen. Flis ble byttet av Part AB, som har levert badet.

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

Ja, kun av faglært. Overfladisk sprekk i sokkelflis i dusjen. Flis ble byttet. Arbeid utført av Part AB.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ny membran ble fornyet i forbindelse med flisbytte.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Tidligere eier fikk montert dimmer på kjøkkenet og laget to nye stikkontakter i taket i stuen. Strømtilkobling til ny kjøkkenvifte ble også utført. Dette ble gjort i oktober 2023. Dokumentasjon medfølger. Arbeid utført av Ø.S. Elektro AS.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Omexom Elsikkerhet AS utførte kontroll av det elektriske anlegget på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS den 13.12.2024.

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? Det er to næringslokaler som tilhører sameiet. I det ene er det etablert en mindre matbutikk, mens det er uklart hva som skal etableres i det andre. Disse ligger begge ut mot gaten og berører ikke leiligheten.

Standard

INNVENDIG

Boligen har vegger med fliser i bad, malte plater i entre, forøvrig malte plater/mur. Gulv er fliser i bad, forøvrig laminat. Takhøyden i stue er målt til ca. 2,54 m.

BALKONG

Sydvendt, overbygget markterrasse på ca. 16,6 kvm med utelys og strømuttak. Markterrassen er oppført i trevirke med terrassebord. Levegger på to sider oppført i behandlet stålkonstruksjon med utfyllende frostet glass. Det er ikke rekkverk i front, men stedvis beplantning.

KJØKKEN

Lyse, glattlakkerte fronter fra Sigdal kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Sprutplate av glass er montert på vegg bak platetopp. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin (2023) og kjøl/frys (2023). Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Komfyrvakt er etablert i ventilator over komfyr. Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2022. Ventilator over komfyr, type Røros Hetta fra 2023.

BADEROM

Badet ble oppført i 2022 som ett prefabrikkert modulbad. Fliser på gulv og vegger. Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lys i speilfront over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri og opplegg vaskemaskin. Varmekabler i bad og LED downlight belysning i entre og bad.

TILSTANDSGRADER

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG2.

Forhold som har fått TG2:

Våtrom overflater: TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da ca indre halvdel av dusjsone er i tilnærmet vater og vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse, samt motfall til gulvsluk på baderomsgulv utenfor dusjsone i området under veggklosett og på innside av døråpning. Ved påført vann i disse områdene renner vann mot veggghjørne på en side av veggklosett motsatt vei av gulvsluk og mot dørterskel i området foran døråpning.

I befaringsrapport av baderom gjennomført 23.01.2024, vurderte Bygningssakkyndig Bjørn Aarvik også funksjonstest for å kontrollere om badet er i henhold til TEK 17/ VTEK 17. Dette ble gjort ii form av vanntest. Målt 8 mm høy silikonfuge fra topp gulvflis til underkant terskel og til underkant gerikter. Vann ble spylt ut over hele badegulvet. Vannet rant fin til sluk. Ikke noe av vannet rant ut til naborommet, og funksjonskrav på badet ble ivaretatt.

De konstanterte baderommet etter å ha gjennomført analyse, at våtrommet ivaretar og tilfredsstiller funksjonskravet i TEK17 - § 13-15. Rapporten ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/ aksjelagets/sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

Det er et felles garasjeanlegg organisert som to næringsseksjoner med eventuelle tilleggsdelar (snr. 2 og 3) og består av henholdsvis 3 og 39 parkeringsplasser i Plan U1 med egne vedtekter.

Forsikringsselskap

If Skadeforsikring

Polisenummer

SP5560880.1.6

Diverse

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en

boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

Energi

Oppvarming

Sentralvarmeanlegget i bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg. Vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra i soverom, med 3 veggmonterte styringsbrytere for temperatur justering. Elektrisk oppvarming må eventuelt benyttes i soverom.

Energikarakter

C

Energifarge

Grønn

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge

energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk.

Kr 4 700 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 150 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 750 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe.

Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

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

Eierbrøk

44/9172

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader kr. 1 267,- pr. md.
Felleskostnader likt kr. 252,- pr. md.
Internett 1000/1000 Mbps (Global Connect) kr. 179,- pr. md.
Totale felleskostnader pr.kr 1 698,- pr. md.

Eksakt forbruk for oppvarming og varmtvann faktureres seksjonen etterkuddsvis. Dette faktureres hver måned sammen med felleskostnadene, men beløpet vil variere ihht. forbruk. Oppvarming og varmtvann er ikke inkludert i beløp gitt overfor. Boligselskapet har fra 1.10.2025 inngått avtale med Ecoguard som ny leverandør av fjernvarme.

Posten felleskostnader inkluderer bl.a. forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, generell drift og vedlikehold m.m.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 1698

Sameiet

Sameienavn

Kongsløkken Eierseksjonssameie

Organisasjonsnummer

930517224

Om sameiet

Sameiet Kongsløkken Sameie er et kombinert sameie som består av 131 seksjoner, hvorav 127 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 130, bnr. 74 i Oslo kommune.

NY BREDBÅNDSLEVERANDØR 2026
Utbygger tegnet kontrakt med Global Connect for leveranse av fibernett og utstyr til Kongsløkken med 36 måneders varighet. Ved årsskiftet utløper denne avtalen og sameiet står fritt til å velge en annen bredbåndsleverandør. OBOS NETT har tilbudt sameie 1000/1000 Mbit bredbånd til kr 179,- pr måned. Global Connect tar til sammenligning kr 549,- for samme tjeneste pr dd. OBOS NETT forutsettes kollektivt abonnement med 36 måneders varighet.

Hver enkelt husstand velger selv om de skal abonnere på TV-tjenester på samme måte som i dag.

STYRETS ARBEID

- Innbruddsikring bod- og parkeringsanlegg med kameraovervåking
- Wif i garasjeanlegget.
- Bytte av garasjeport og installasjon av signallampe.
- HMS-vedlikehold og drift av bygget og fellesarealer.
- Måling og godkjenning av ventilasjonsanlegget i fellesarealer og boenheter.
- Ferdigstillelse av de feste reklamasjonssaker overfor utbygger, samt behandling av forliksklage.
- Etablering av barnevognrom.
- Gjennomføring av dugnader og brannøvelse.
- Bygningssjekk.
- Besvart beboerhenvendelser fortløpende.
- Grønn Trivsel gruppen har bidrat med vedlikehold og urtehage på takterrasse.

Lånebetingelser fellesgjeld

Ingen felles lån.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameie.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

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.

Forretningsfører

Forretningsfører

Solibo AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 130, bruksnummer 74, seksjonsnummer 56 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/130/74/56:
17.10.1955 - Dokumentnr: 13113 - Bestemmelse om veg
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

17.12.1957 - Dokumentnr: 15678 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/ jernbanegrunn
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.1960 - Dokumentnr: 6812 - Best. om vann/ kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

12.07.1960 - Dokumentnr: 8540 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

21.01.1970 - Dokumentnr: 1076 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1974 - Dokumentnr: 12793 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
Overført fra: Knr:0301 Gnr:130 Bnr:74
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2022 - Dokumentnr: 1131410 - Bestemmelse om vann/kloakk
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Bestemmelse om grøfter/kummer
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler
Bestemmelse om endring i terrenget i nærheten av anlegg/ledninger/kabler
Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

11.10.2022 - Dokumentnr: 1144784 - Bestemmelse om jordkabel/jordkabelanlegg
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Adkomstrett for drift og vedlikehold av anlegg/ ledninger/kabler

Bestemmelse om bebyggelse i nærheten av anlegg/ ledninger/kabler
Gjelder denne registerenheten med flere

30.11.2022 - Dokumentnr: 1359105 - Erklæring/ avtale
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Avtale om lysmaster
Bestemmelse om vedlikehold av anlegg/ledninger
Gjelder denne registerenheten med flere

07.10.2025 - Dokumentnr: 1201401 -
Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Fremtiden Eiendomsmegling AS
Org.nr: 982 253 896
Elektronisk innsendt

26.03.1952 - Dokumentnr: 3679 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:2
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:74

19.10.1955 - Dokumentnr: 990101 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:94
Bestående matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:74

19.10.1955 - Dokumentnr: 990139 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
GNR 130 BNR 94

22.04.1965 - Dokumentnr: 990181 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 130 BNR 132

24.01.1986 - Dokumentnr: 991742 - Sammenslåing Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:165
Bestående matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:74

04.10.2022 - Dokumentnr: 1110861 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 56
Formål: Bolig
Tilleggsdel: Bygning
Sameiebrøk: 44/9172

09.11.2022 - Dokumentnr: 1272495 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:74
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:130 Bnr:239

Ferdigattest/brukstillatelse

Grønvoll alle 62-72 Malerhaugveien 23 A-D - Oppføring av boligbygg - Midl brukstillatelse - 2022
Grønvoll alle 62-72 Malerhaugveien 23 A-D - Oppføring av boligbygg - Ferdigattest - 2024

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig/forretning/kontor/ bevertning iht. reguleringsplan S-5057, datert 13.11.19.

Pågående plansaker i området:

Grenseveien 71 - Detaljregulering godkjent av bystyret - Boliger. For mer info se saksnr: 201906491 på Plan- og bygg sin nettside. Forslagsstiller er Obos Nye Hjem AS og fagkyndig er Alt. arkitektur AS. Side 8 av 30 Ny bebyggelse foreslås med en delvis åpen kvartalsstruktur, hvor 2/3 av den gamle fabrikkens garasjehaller reguleres til bevaring. Det åpnes for ny boligbebyggelse med høyder som tilsvarende 4-7 etasjer mot gate og utearealer på to nivåer i gårdsrom. Det foreslås en utnyttelse på 14150 m2 BRA over terreng, som vil gi anslagsvis 155 leiligheter. Det er sikret publikumsrettede funksjoner på minimum 70 m2 BRA i 1. etasje mot Grenseveien og minimum 350 m2 BRA i garasjehallen. Det er også sikret at minimum 260 m2 av garasjehallen skal avsettes til felles arealer til boligene. Parkering er lagt delvis under terreng med avkjørsel nordvest i Malerhaugveien. Det sikres nye allment tilgjengelige forbindelser i sør og øst. Planforslaget avsetter fire meter til fremtidig utvidelse av Grenseveien, og viderefører grensesnittet i Malerhaugveien fra sør mot nord. Vedtak ble kunngjort/varslet den 19.6.2025.

Grenseveien 65 - Dialogfase før offentlig ettersyn - Oppføring av ny ungdomsskole på Ensjø. For mer info se saksnr: 202214130 på Plan- og bygg sin nettside. Oppstartsmøte ble bestilt den 6.9.2022.

Grenseveien 73, 91 og 95 - Dialogfase - Regulering til barneskole, barnehage og park. For mer info se saksnr: 202118619 på Plan- og bygg sin nettside. Oppstartsmøte ble bestilt den 5.11.2021.

Grenseveien mellom Økernveien og Grensesvingen - Utarbeidelse av planforslag. For mer info se saksnr: 202460006 på Plan- og bygg sin nettside.

Planarbeidet følger opp intensjonene i Oslo kommunes plan for sykkelveinettet, hvor Grenseveien er angitt med eget sykkelanlegg. Det er i dag ingen tilrettelegging for sykkel på strekningen, med unntak om strekket mellom Hovinveien og Økernveien nord i planområdet. Prosjektet innebærer en helhetlig opprustning av Grenseveien, som inkluderer trygge og attraktive ferdselsarealer for myke trafikanter; ivaretagelse av fremkommelighet for kollektiv og oppdaterte holdeplasser; og trafikk sikre løsninger som reduserer konfliktpunkter mellom ulike trafikantgrupper. Det tas sikte på å bryte ned Grenseveien som barriere, med gode krysningsmuligheter for gående som følger opp grønndrag og turveier definert i VPOR Ensjø. Oppstartsmøte ble utført 18.9.2024.

Karoline Kristiansens vei 1 - 9 - Fyrstikktorget - Planforslag til politisk behandling - Bolig, kontor, næring og hotell. For mer info se saksnr: 201703173 på Plan- og bygg sin nettside. Saken ble sendt byrådsavd. den 5.7.2023.

Grenseveien 99 og 107 - utarbeidelse av planforslag. Det planlegges et fleksibelt og fremtidsrettet næringsbygg på 2-11 etasjer / ca 25.000 m2 BTA, med utadrettet virksomhet i fortrinnsvis 1. og 2. etg, samt deler av U-etg. For mer info se saksnr: 202017619 på Plan- og bygg sin nettside. Behandling av planinitiativ/-forslag ble gjenopptatt den 30.4.2024.

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

Legalpant

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar bo- og driveplikt

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

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.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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.

Omkostninger kjøpers beskrivelse
4 750 000 (Prisantydning)

Omkostninger
118 750 (Dokumentavgift)
260 (Panteattest kjøper)
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545 (Tinglysningsgebyr skjøte)
10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

120 100 (Omkostninger totalt)
131 000 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)
133 800 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 870 100 (Totalpris. inkl. omkostninger)
4 881 000 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))
4 883 800 (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 120 100,-

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 dekningsalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven
Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring
Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring på boligen. Selger har likevel utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring
Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 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 0,90% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte vederlag og utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Ansvarlig megler bistås av

Martine Østdahl
Eiendomsmegler
martine.ostdahl@aktiv.no
Tlf: 941 81 778

Oppdragstaker

Fremtiden Eiendomsmegling AS,
organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

04.11.2025

Grønvoll allé 68 0661 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet
Byggeår: 2022
BRA: 43 m²
BRA (ny arealstandard): 46 m²
BRA-i (ny arealstandard): 43 m²

Samlet vurdering



GNR: 130 BNR: 74 SNR: 56

Pål Rønning
Rønning Eiendomstaksering AS

paal@taksthuset.no
99511869

Grønvoll allé 68
0661 Oslo

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 godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrappen

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

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/36779>

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:
 - Overflater

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
13.10.2025	3.11.2025

Hjemmelshavere

Navn:	Jon Andreas Engen og Johanne Jelsness Jensen	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 sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

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

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

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

Informasjon om boligen

Adresse:	Grønvoll allé 68, 0661 Oslo					
Kommunenr:	301	Gårdsnr:	130	Bruksnr:	74	Festenr:
Seksjonsnr:	56	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	2022					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og med god standard. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er hovedsakelig fra byggeår. Ettårsbefaring ble gjennomført i leiligheten 16.01.2024.

Blokk i 6 etasjer pluss garasjealegg i underetasjer beliggende til offentlig gate.

Adkomst til leiligheten via åpen gjennomgang i nabobygg, gårdstun, trappeoppgang og fellesgang fra Grønvoll allé.

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i tilstøtende gater etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Blokken er oppført med betong grunnmur og støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Etasjeskillere i armert betong. Utvendig kledning av teglstein og farget sprøytebetong. Flatt tak, tekket med antatt papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som godt vedlikeholdt.

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
1. etasje	43	43	0	Entre, bad/wc, stue med åpent kjøkken og utgang til markterrasse, soverom.	
Totalt m²	43	43	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	43	43	0	0	17
U. etasje	3	0	3	0	0
Totalt m²	46	43	3	0	17

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en bod i U1 på ca 2,7 m2, merket B101.

Felles sykkelrom, barnevognrom, rom for reparasjon av sykler og takterrasse.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse

Type	Terrasse
Sydvendt, overbygget markterrasse på ca. 16,6 m2 med utelys og strømuttak. Markterrassen er oppført i trevirke med terrassebord. Levegger på to sider oppført i behandlet stålkonstruksjon med utfyllende frostet glass. Det er ikke rekkverk i front, men stedvis beplantning.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1
Underliggende fundamenter til tregulv var ikke mulig å besiktige. Det ble ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
2-lags isolerglass vinduer fra 2021. 3-lags isolerglass vinduer fra 2021.	
3-lags isolerglass vindu fra 2021 i dør til markterrasse.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (EI30 og dB40) med kikkhull.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
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

Oppsummering av vinduer og dører	TG-1
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?	Nei
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	TG-1
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det ikke registrert nevneverdige forhold av skjevheter.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

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

Oppsummering av overflater og innredning	TG-1
Åpent kjøkken: Lyse, glattlakkerte fronter fra Sigdal kjøkken med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrepss kjøkkenbatteri. Sprutplate av glass er montert på vegg bak platetopp. Integrert komfyr med induksjons platetopp, oppvaskmaskin (2023) og kjøl/frys (2023). Stoppekraner er montert på kaldt- og varmtvannsinntak i benkeskap. Komfyrvakt er etablert i ventilator over komfyr. Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2022. Kjøkkeninnredningen fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen symptom på fukt ble påvist i utsatte soner.	

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr, type Røros Hetta fra 2023. Ventilatoren er konvertibel med øvrig ventilasjonsanlegg i bygget.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i henhold til godkjente byggetegninger utført av Dyrvik Arkitekter, Plan 01, datert 12.02.2020.	
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 - Grønvoll allé 62-72, Malerhaugveien 23. Tiltaksart: Oppføring. Datert 15.02.2024.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Felles brannvarslingsanlegg med 1 sensorer i leiligheten samt i fellesareal. Sprinkleranlegg i leiligheten samt fellesareal.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
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

6.7 Vannledninger

Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.	
Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Vannrør i leiligheten er fra byggeår. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Varmt forbruksvann via fjernvarmeanlegg.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-1
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i bad med hovedstoppekraner, Aquastop og vannmålere på kaldt- og varmtvannsinntak. I tillegg er det montert ett lukket fordelingsskap i himling i bad med stoppekraner for bad, samt stoppekraner på vanninntak i benkeskap i kjøkken. Stoppekraner for bad og kjøkken fungerer som tiltenkt. Varmtvanns hovedstoppekran er vanskelig tilgjengelig.	

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 elektriske anlegget i leiligheten er fra byggeår. Skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal. LED downlight belysning i entre og bad. Varmekabler i bad. 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. Det elektriske anlegget i leiligheten er kontrollert og godkjent gjennom Elvia i 2024, dokument datert 13.12.2024. Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten i forbindelse med oppføringen av bygget, datert 22.09.2022.	

6.9 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
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 sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei
Oppsummering av vannbåren varme	TG-1
Vannbåren gulvvarme i alle rom, bortsett fra i soverom, med 3 veggmonterte styringsbrytere for temperatur justering. Elektrisk oppvarming må eventuelt benyttes i soverom. Fordelingsskap for sentralvarmeanlegget i leiligheten er montert i vegg i bad med stoppekraner, strupeventil og vannmåler, adkomst via inspeksjonsluke. Sentralvarmeanlegget i bygget er tilknyttet fjernvarmeanlegg.	

Type ventilering	Balansert ventilasjon
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Ukjent for eier.	
Er det tegn på fukt eller mugg i filter?	Ikke kontrollerbart
Er det rom med manglende tilluft/avtrekk?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig luftutveksling?	Ikke kontrollerbart
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Balansert mekanisk ventilasjonsanlegg med tilluftsventiler i oppholdsrom samt avtrekk i bad og kjøkken. Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i bad og kjøkken. Det er ikke montert tilluft/avtrekk i entre.	

Overflate	
Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Badet ble oppført i 2022 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?	Nei
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?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	TG-2
Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvflis ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 1,8 cm.	
Terskelhøyde i døråpning på baderomsside er ca 1,5 cm.	
TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall da ca indre halvdel av dusjsone er i tilnærmet vater og vann blir stedvis liggende på gulv etter benyttelse, samt motfall til gulvsluk på baderomsgulv utenfor dusjsone i området under veggklosett og på innside av døråpning. Ved påført vann i disse områdene renner vann mot veggghjørne på en side av veggklosett motsatt vei av gulvsluk og mot dørterskel i området foran døråpning.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speil med integrert lys i speilfront over servant. Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i himling i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Ja
Oppsummering av fukt	TG-1
Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin. Det ble søkt etter fukt i vegger i bad, søket indikerte fuktutslag i en vegg i dusjsone under dusjbatteriet. Det er i ettertid av undertegnedes befaring blitt utført kontroll av overnevnte fuktutslag gjennom servicemann fra Part AB som er leverandør av badet. Det ble ikke registrert drypplekkasjer bak dusjbatteriet i vegg, men pakninger mot begge dekkskiver mellom veggfliser og vannuttak til dusjbatteriet var ikke tette og er skiftet ut. Det antas at dette kan være årsaken til fuktutslag i vegg under dusjbatteriet.	

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei
Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av baderomskabinen.	

6.12 Øvrig: Gulv

Beskrivelse	
Fliser i bad, forøvrig laminat.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Laminatgulv fremstår som normalt godt ivaretatt i henhold til alder.	

6.13 Øvrig: Vegger

Beskrivelse
Fliser i bad, malte plater i entre, forøvrig malte plater/mur.

Oppsummering av øvrig	TG-1
Vegger er godt ivaretatte.	

6.14 Øvrig: Tak

Beskrivelse	
Lakkerte stål himlingsplater i bad, malte plater i entre, forøvrig malte betongelementer.	
Takhøyden i stue er målt til ca. 2,54 m.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Tak fremstår som godt vedlikeholdte.	

6.15 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse	
Lyse, glattlakkerte dører fra byggeår, som skyvedør til soverom.	
Oppsummering av øvrig	TG-1
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.	

6.16 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse	
Dørtelefon med åpner og videobilde. Skyvedørgarderobe i entre. Frittstående garderoreskap mot en vegg i soverom.	
Oppsummering av øvrig	TG-1

6.17 Ikke relevante bygningsdeler

Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp

- Varmesentral
- Varmtvannsbereder

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
Oppdragsnr.	
1002250323	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Johanne Jelsness Jensen	Jon Andreas Engen
Gateadresse	
Grønvoll allé 68	
Poststed	Postnr
OSLO	0661
Er det dødsbo? ☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? ☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? ☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2024
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	1
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? ☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalennr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

1

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Overfladisk sprekk i sokkelflis i dusjen. Flis ble byttet av Part AB, som har levert badet.

2

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Overfladisk sprekk i sokkelflis i dusjen. Flis ble byttet.

Arbeid utført av

Part AB

2.1

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Ny membran ble fornyet i forbindelse med flisbytte.

2.2

Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei☐ Ja

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

Nei

5

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

☒ Nei☐ Ja

6

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

☒ Nei☐ Ja

7

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

☒ Nei☐ Ja

8

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

☒ Nei☐ Ja

9

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

☒ Nei☐ Ja

10

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

☒ Nei☐ Ja

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

Tidligere eier fikk montert dimmer på kjøkkenet og laget to nye stikkontakter i taket i stuen. Strømtilkobling til ny kjøkkenvifte ble også utført. Dette ble gjort i oktober 2023. Dokumentasjon medfølger.

Arbeid utført av

Ø.S. Elektro AS

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

Omexom Elsikkerhet AS utførte kontroll av det elektriske anlegget på vegne av Det lokale eltilsyn (DLE) i Elvia AS den 13.12.2024.

13

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei☐ Ja

14

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

☒ Nei☐ Ja

Document reference: 1002250323

15

Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei☐ Ja

16

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

Svar

Nei

17

Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☒ Nei☐ Ja

18

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

☒ Nei☐ Ja

19

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

☐ Nei☒ Ja

Beskrivelse

Det er to næringslokaler som tilhører sameiet. I det ene er det etablert en mindre matbutikk, mens det er uklart hva som skal etableres i det andre. Disse ligger begge ut mot gaten og berører ikke leiligheten.

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

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

Document reference: 1002250323

Tilleggskommentar

Tidligere eier oppgraderte kjøkkenet med ny integrert oppvaskmaskin, integrert kombikjøleskap, ny stillegående kjøkkenvifte fra Rørøs Hetta og nye sorte håndtak på kjøkkenskap. I tillegg ble det satt opp plassbygget garderobeskap i entre, og plissegardiner "Duette" på mål i alle vinduer i januar 2023. Alt av dokumentasjon medfølger. Boligen har nybygg garanti frem til 2027.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

- ☐ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller 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.

Document reference: 1002250323

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Johanne Jelsness Jensen	9af81742af5c4e96cb5f5574975bde03878cc5fb	02.10.2025 19:13:39 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Andreas Engen	f433114b1e10865f98f18e5ff6fe8dad26d2272	02.10.2025 19:11:57 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 1002250323

- 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/developper>



KS-befaring av baderomskabin Leil B101

17 INNLEDNING Takst & BefaringsSenteret AS har på oppdrag fra Consto Rogaland AS foretatt en vurdering og analyse av bad/våtrom i leiligheter, prosjekt Kongsløkken, Oslo. Utførelse er vurdert opp mot TEK 17 § 13-15 og veiledning til denne. 2 KRAV TIL FUKTSIKRING AV VÅTROM TEK17 Krav til fuktsikring av våtrom og rom med vanninstallasjoner følger av TEK 17 § 13-15. I henhold til § 13-15 første til tredje ledd gjelder følgende krav til våtrom og rom med vanninstallasjoner: (1) Våtrom skal prosjekteres og utføres slik at det ikke oppstår skade på konstruksjoner og materialer på grunn av vannsøl, lekkasjevann og kondens. 2. (2) I våtrom skal minst være oppfylt: 1. Rommet skal ha sluk. 2. Gulv skal ha tilstrekkelig fall til sluk slik at bruksvann ledes bort. 3. Lekkasjevann skal synliggjøres og ledes til sluk. 4. Bakenforliggende konstruksjoner som kan påvirkes negativt av fukt, skal være beskyttet av et egnet vanntett sjikt. Gjennomføringer skal ikke svekke tettheten. (3) I øvrige rom med vanninstallasjoner gjelder: 5. Gulv og vegger som kan bli utsatt for vannsøl, lekkasjevann eller kondens, skal utføres med fuktbestandige materialer. 6. Rommet skal utformes slik at eventuell lekkasje synliggjøres. 7. Bygningsdeler med innebygd sisterner eller lignende skal sikres mot fuktinntrengning fra lekkasje fra installasjonen. Forklaring til forskrift: Fuktsikring av våtrom og rom med vanninstallasjoner er gitt delvis som ytelseskrav (skal ha sluk) og delvis som funksjonskrav (bruks- og lekkasjevann skal ledes til sluk). Krav til våtrom er stort sett uendret fra TEK10 til TEK17 med hensyn til materielt innhold. Endringene ligger først og fremst i struktur og presisering om at kravet om tilfredsstillende bortledning av vann gjelder både bruksvann og lekkasjevann. Hvordan oppfyllelse av funksjonskrav kan bekreftes fremgår av TEK 17 § 2-2. Der tallfestet ytelse ikke er gitt i forskrift (det vil si der kravet i forskriften er gitt som funksjonskrav), skal oppfyllelse av funksjonskrav bekreftes på en av følgende måter: a. ved at byggverk prosjekteres i samsvar med preaksepterte ytelser, eller b. ved at byggverk prosjekteres i samsvar med ytelser verifisert ved analyse som viser at forskriftens funksjonskrav er oppfylt. Bruk av analyse som metode (b) benyttes når ytelser (kvaliteter) gitt i veiledning ikke legges til grunn ved valg av løsning. En analyse vil normalt måtte utføres som en komparativ metode. En komparativ metode, er basert på sammenligninger og analyser av likheter og forskjeller mellom to tiltak, der den ene er definert i teknisk forskrift og den andre er det observerte objektet (utført løsning). Eventuelle fravik fra en preakseptert ytelse i VTEK § 13-15 vil normalt vurderes som en enkel kvalitativ analyse basert på sannsynlighet for uønsket hendelse og konsekvenser av den uønskede hendelsen. Må let med å benytte en kvalitativ analyse, er å gjøre en kvalifisert vurdering av om fraviksløsningen er akseptabel iht. sikkerhetsnivået definert i TEK 10 § 13-17.

Prosjekt	Kongsløkken
Dato	23.01.2024
Tidspunkt	10:31
Tilstede	Anette Hansen & Bygningsssakkyndig Bjørn Aarvik
Ansvarlig	Paal Schrøder

Leilighet	B101
Partene	
Kjøper 1	
Navn	Anette Hansen
Telefon	48400662

Annet

Utstyr benyttet under utførelse/ analyse: 1. Roterende laser 2. Tommestokk 3. Vannslange koblet til vannuttak til vaskemaskin.

Konklusjon: Etter gjennomført analyse konstaterer vi at våtrommet ivaretar, og tilfredsstiller funksjonskravet i TEK17 - § 13-15. Våtrom og rom med vanninstallasjoner bokstav B: Ved at byggverk prosjekteres i samsvar med ytelser verifisert ved analyse som viser at forskriftens funksjonskrav er oppfylt.

Sjekk av fall på baderom

Sjekk av fall på baderom

☒ Fallforhold, nedsenk, terskelkant og membran

Sjekket av : Bjørn Aarvik

☒ Tekniske skap i himling eller vegg

Sjekket av : Bjørn Aarvik

☒ Tappevann, V/K Tilkobling vask.m.

Sjekket av : Bjørn Aarvik

☒ Avløp, vannlås og sluk

Sjekket av : Bjørn Aarvik

☒ Lekkasjesikring/avrenning/indikator fra skap / wc / servant

Sjekket av : Bjørn Aarvik

Signatur

Dette dokumentet med beskrevne og vedlagte dokumenter er utferdiget i ett eksemplar som sendes elektronisk til oppgitte e-post adresser for kjøper, med kopi til selger og entreprenør

23.01.2024

Dato

Anette Hansen

Andre

Mangelliste

Prosjekt Kongsløkken

Leilighet B101

Kjøper 1 Anette Hansen

Dato 23.01.2024

Ansvarlig Paal Schrøder

Oppsummering

Mangellisten oppsummerer feil og oppgaver funnet på KS-befaringen av badekabinene

Rom	Tittel	ID	Frist
bad	Foretatt vanntest på gulvet for å verifisere om funksjonskravet er ivaretatt.	890777	29.02.2024
Bad 1.etasje	Målinger av høyder/ fall på badegulv.	890773	01.03.2024
Bad	Plassering av laser for kontrollmålinger.	890774	01.03.2024
bad	Oversiktsbilde bad.	890775	01.03.2024
Bad	Måling høyde på topp slukrist	890776	01.03.2024

Spesifikasjoner

Foretatt vanntest på gulvet for å verifisere om funksjonskravet er ivaretatt. bad

ID: 890777 Frist: 29.02.2024

Beskrivelse

Alt vannet renner til sluk. Ingenting av vannet rant ut til tilstøtende rom. Funksjonskravet på badet er ivaretatt. Dette er i tillegg filmet med kamera.

Status

Åpen



Målinger av høyder/ fall på badegulv. Bad 1.etasje

ID: 890773 Frist: 01.03.2024

Beskrivelse

Mandat: Foreta en funksjonstest for å kontrollere om badet er i henhold til TEK 17/ VTEK 17. Dette ble gjort ii form av vanntest. Målt 8 mm høy silikonfuge fra topp gulvflis til underkant terskel og til underkant gerikter. Vann ble spylt ut over hele badegulvet. Vannet rant fin til sluk. Ikke noe av vannet rant ut til naborommet, og funksjonskrav på badet er ivaretatt.

Status

Åpen



Plassering av laser for kontrollmålinger. Bad

ID: 890774 Frist: 01.03.2024

Beskrivelse

Status

Åpen



Oversiktsbilde bad. bad

ID: 890775 Frist: 01.03.2024

Beskrivelse

Status Åpen



Måling høyde på topp slukrist Bad

ID: 890776 Frist: 01.03.2024

Beskrivelse

Status Åpen



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1888
KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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:

26. mars 2025 kl. 18:00, Hasle Skole, Hovinveien 48 a (10 min gange fra Kongsløkken).

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Tilgjengeliggjøre referat etter hvert styremøte
8. Endring av vedtektene
9. Utleie av fellesareal 1
10. Utleie av fellesareal 2
11. Ny bredbåndsleverandør 2026
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE

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

Espen Kvam

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 Ragnvald Svendby foreslått. Protokollvitner velges på møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. Årsregnskap 2024.pdf
- 2. 1888 Kongsløkken Sameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 250 000.

Forslag til vedtak

Kr 250 000,-

Sak 7

Tilgjengeliggjøre referat etter hvert styremøte

Forslag fremmet av:
Lise Mette Kjellberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret i sameiet forvalter fellesinteressene våre og tar beslutninger som påvirker oss alle. For at beboerne skal ha innsyn i saker som behandles, og for å sikre en åpen og transparent kommunikasjon, foreslår jeg at styret etter hvert styremøte publiserer et kortfattet referat med agenda og beslutninger.

Formålet med dette er å holde alle beboere informert om viktige saker, skape forståelse for styrets arbeid og bidra til et godt bomiljø. Referatet skal være lett tilgjengelig, for eksempel på Vibbo og oppslagstavlene i oppgangen.

Konfidensielle saker, som naboklager eller personsensitive forhold, skal naturligvis unntas.

Forslag til vedtak

Tilgjengeliggjøre referat etter hvert styremøte

Sak 8

Endring av vedtektene

Forslag fremmet av:
Lise Mette Kjellberg

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styremedlemmer (inkludert styreleder) i Kongsløkken Eierseksjonssameie velges i dag for en toårsperiode, og varamedlemmer for en ettårsperiode.

Jeg foreslår at fremover velges styrelederen for en ettsårsperiode. Dette gir beboerne større mulighet til å vurdere styrelederens arbeid og påvirke sameiets styring oftere. Styreleder er den viktigste rollen i styret, og en kortere valgperiode vil gi bedre balanse mellom stabilitet og innflytelse. En kortere periode kan også føre til mer mangfold blant kandidatene, da en del kvalifiserte personer vil kvie seg for å stille opp i en toårsperiode. I dag praktiseres det ulikt fra boligselskap til boligselskap, men jeg ser at flere sameier ønsker ettårsperioder av samme grunn. Forslaget gjelder fra og med dette årsmøtet.

Forslag til vedtak: Vedtektenes punkt 8-1 (2) endres fra «Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges» til «Ordinære styremedlemmer tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styreleder velges for ett år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges»

Styrets innstilling

Styrets ønsker å beholde dagens praksis hvor styreleder velges for 2 år. Ett lengere engasjement gir styreleder muligheten til å samle mer erfaring og gjøre mer informerte beslutninger til sameiets beste. Kontinuitet og innsikt er nøkkelen til et velfungerende sameie.

Forslag til vedtak

Styreleder velges for ett år

Sak 9

Utleie av fellesareal 1

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Matbutikken på hjørnet av Grønvoll allè og Malerhaugveien ønsker å leie lokaler til lager/avfalls rom. Vi har i dag ett rom for plassering av barnevogner på 35 m². Avfalls rom kan etableres ved å skille ut 12 m² og har da egen inngang for dette formålet. På denne måten å unngår unødige konflikter som gjelder håndtering av avfall samt tilstrekkelig plass for mellom lagring av vareleverings traller til butikken. Leiekontrakt utformes ihht leiekontrakten deres (10 år) og indeksreguleres. Leieinntekter til sameiet over en 10-års periode beløper seg til ca kr. 400 000,- pluss felleskostnader, som bidrar til sameiets felles økonomi. Det må etableres en vegg for å skille disse to rommene. Kostnaden beløper seg til ca kr 20 000,- og deles likt mellom sameiet og eier av næringslokalet.

Styrets innstilling

12,5 m² av fellesarealet leies ut til søppel/lager rom til næringsseksjonen.

Forslag til vedtak

12,5 m² av fellesarealet leies ut til søppel/lager rom til næringsseksjonen.

Vedlegg

3. UTLEIE AV FELLESAREAL 1.pdf

Sak 10

Utleie av fellesareal 2

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Inngang til venstre for næringsseksjon 2, har vi i dag ett sprinkler rom på 81 m² som er overdimensjonert for dette formålet. Dette er ikke en del av fellesareal som eiere normalt har tilgang til, da det inneholder varmesentral fra Celsio til vannbåren varme, inntak av kaldtvann samt hovedkran for sprinkleranlegget. Ved etablering i næringsseksjon 2 kan det komme spørsmål om utleie til garderobe, lager eller lignende. Dette kan etterkommes ved å skille rommet med lettvegger. Pt er omregulering av dette næringslokalet til behandling

hos kommunene. Vi ønsker imidlertid å være forberedt på å svare eventuelle henvendelser angående utleie. Leieinntekter fra dette rommet vil bidra til sameiets felles økonomi.

Styrets innstilling

Inntil 40 m² av fellesarealet (sprinkler rom) leies ut til lager, garderobe eller lignende til Næringsseksjonen.

Forslag til vedtak

Inntil 40 m² av fellesarealet (sprinkler rom) leies ut til lager, garderobe eller lignende til Næringsseksjon.

Vedlegg

4. UTLEIE AV FELLESAREAL 2.pdf

Sak 11

Ny bredbåndsleverandør 2026

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utbygger tegnet kontrakt med Global Connect for leveranse av fibernett og utstyr til Kongsløkken med 36 måneders varighet. Ved årsskiftet utløper denne avtalen og sameiet står fritt til å velge en annen bredbåndsleverandør.

OBOS NETT har tilbudt sameie 1000/1000 Mbit bredbånd til kr 179,- pr måned. Global Connect tar til sammenligning kr 549,- for samme tjeneste pr dd.

OBOS NETT forutsettes kollektivt abonnement med 36 måneders varighet.

Hver enkelt husstand velger selv om de skal abonnere på TV-tjenester på samme måte som i dag.

Styrets innstilling

Sameiet inngår 36 måneders avtale med OBOS NETT for leveranse av bredbånd ved utløp av kontrakten med Global Connect.

Forslag til vedtak

Sameiet inngår 36 måneders avtale med OBOS NETT for leveranse av bredbånd ved utløp av kontrakten med Global Connect.

Vedlegg

5. Tilbud Kongsløkken Eierseksjonssameie - OBOS Nett - Fiber - Bredbånd - TV og strømmetjenester - 240125 - LJ.pdf

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Espen Kvam
Jeg har erfaring som styreleder for Kongsløkken siden innflytting i 2023. Jeg har god kontakt med mange i sameiet og koordinerer felles arrangementer hvor styremedlemmer har ansvaret. Jeg har meget god kjennskap til bygget, service avtaler og økonomiske forhold. Jeg ønsker å bidra videre i to nye år.
- Tage Almark
Tage Almark har en bred erfaring med styrevirksomhet og har allerede sett flere punkter som kan forbedres i sameiet. Dette skal gagne alle, ikke bare økonomisk. Mvh, Ermira

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kjetil Østebrød
Har lært masse de to siste årene som styremedlem og ønsker å fortsette i bidra til fellesskapet. Liker å sette meg inn i nye saker, er serviceinnstilt og besluttsom. Utdannet siviløkonom som kommer bra med med tanke på å planlegge en sunn og god økonomi for sameiet i fremtiden.
- Tage Almark
Tage Almark har en bred erfaring med styrevirksomhet og har allerede sett flere punkter som kan forbedres i sameiet. Dette skal gagne alle, ikke bare økonomisk. Mvh, Ermira

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Varamedlem 1
- Varameldem 2

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2024

Styret holder månedlige møter, unntatt i sommermånedene.

I løpet av vårt andre driftsår har vi satt oss mål om å fullføre reklamasjonssaker knyttet til utbygger og entreprenører. Det gjenstår noen få saker som vil bli avsluttet i løpet av først halvår 2025. Vi har lykket med å få tilbakebetalt 75 % av kostnader betalt i 2024 for engasjementet av byggeteknisk kompetanse fra Asenso AS.

I 2023/24 opplevde vi flere innbrudd i boder og garasjer. For å møte dette problemet iverksatte vi tiltak i april og august. Arbeidet bestod av ekstra lås på bodene og kameraovervåkning i garasjen. Disse tiltakene har vist seg å være 100 % effektive.

Vi har reforhandlet viktige og kostbare avtaler, deriblant vår bygg forsikring. I forbindelse med ny avtale med IF, ble det gjennomført en bygningssjekk og tilstandsanalyse, hvor de observerte feilene og skadene ble vurdert av en fagperson.

Vi har hatt fokus på kostnadsbesparende tiltak som:

- Installasjon av vann- og avløpsmåler med stipulert besparelse på mellom 300.000 - 400.000 kroner.
- Stenging av en avfallsbrønn, med stipulert besparelse på 120.000 kroner.
- Pause/oppsigelse i vaktholdavtalen med Avarn.

Alle serviceavtaler for VVS, ventilasjon, dører/låser, brannteknisk mv. har blitt gjennomført dette året. Rapportene og funnene fra disse tjenestene vil bli ettersendt til beboere ved forespørsel.

Styret har jobbet med følgende saker:

- Innbruddsikring bod- og parkeringsanlegg med kameraovervåking
- Wifi i garasjeanlegget
- Bytte av garasjeport og installasjon av signallampe
- HMS-vedlikehold og drift av bygget og fellesarealer
- Måling og godkjenning av ventilasjonsanlegget i fellesarealer og boenheter
- Ferdigstillelse av de fleste reklamasjonssaker overfor utbygger, samt behandling av forliksklage
- Etablering av barnevognrom.
- Gjennomføring av dugnader og brannøvelse
- Bygningssjekk
- Besvart beboerhenvendelser fortløpende
- Grønn Trivsel gruppen har bidratt med vedlikehold og urtehage på takterrassen

KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 930 517 224, KUNDENR. 1888

RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 244 718	3 007 874	2 968 000	3 509 000
Andre inntekter	3	263 792	762 000	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		3 508 510	3 769 874	2 968 000	3 509 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-35 250	0	-35 000	-35 000
Styrehonorar	5	-250 000	0	-250 000	-250 000
Avskrivninger	14	-8 570	-8 570	0	0
Revisjonshonorar	6	-15 188	-14 250	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-157 950	-150 000	-159 000	-165 000
Konsulenthonorar	7	-17 503	-79 300	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	8	-1 001 904	-401 160	-512 000	-780 000
Forsikringer		-269 486	-276 776	-280 000	-220 000
Kommunale avgifter	9	-1 025 417	-1 169 732	-1 195 000	-1 055 000
Energi/fyring	10	-368 657	-656 828	-440 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-24 398	-15 240	-15 500	-16 000
Andre driftskostnader	11	-573 214	-563 880	-585 200	-510 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 747 536	-3 335 736	-3 491 700	-3 451 000
DRIFTSRESULTAT		-239 026	434 138	-523 700	58 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	9 245	18 933	0	0
Finanskostnader	13	-13 924	-873	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-4 679	18 060	0	0
ÅRSRESULTAT		-243 705	452 198	-523 700	58 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital					
Fra opptjent egenkapital		-243 705			

KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 930 517 224, KUNDENR. 1888

BALANSE			
	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	14	0	17 140
SUM ANLEGGSMIDLER		0	17 140
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		23 730	10 245
Forskuddsbetalte kostnader		10 269	295 802
Energiavregning	15	39 332	0
Driftskonto OBOS-banken		780 885	698 685
Sparekonto OBOS-banken		20 424	613 898
SUM OMLØPSMIDLER		874 639	1 618 630
SUM EIENDELER		874 639	1 635 770
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		208 493	452 198
SUM EGENKAPITAL		208 493	452 198
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		165 072	106 965
Leverandørgjeld		497 075	256 677
Energiavregning	15	0	37 960
Annen kortsiktig gjeld	16	4 000	781 971
SUM KORTSIKTIG GJELD		666 147	1 183 572
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		874 639	1 635 770
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.02.2025
Styret i Kongsløkken Eierseksjonssameie

Espen Kvam/s/	Ole-Christian Emaus/s/	Kjetil Østebrød/s/
Andreas Nordsjø/s/	Maurizio Velo/s/	

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKRERDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader brøk	2 734 350
Felleskostnader likt	384 048
Garasje	126 320
SUM INNKRERDE FELLESKOSTNADER	3 244 718

NOTE: 3

ANDRE INNETEKTER

Vedtatt kapitalinnkalling til låser	177 800
Tilskudd fra Consto AS	62 000
Opprydding kundereskontro	116
Portåpner	970
Parkering	13 536
Gevinst salg av snøfreser	7 930
Utleie	1 440
SUM ANDRE INNETEKTER	263 792

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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 250 000. I tillegg har styret fått dekket servering for kr 4 500, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 188.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-565
Boliginstituttet AS	-9 750
EK Takst AS	-7 188
SUM KONSULENTHONORAR	-17 503

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-307 574
Drift/vedlikehold VVS	-199 534
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 662
Drift/vedlikehold heisanlegg	-85 835
Drift/vedlikehold brannsikring	-150 550
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-209 025
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-24 277
Egenandel forsikring	-9 740
Kostnader dugnader	-2 707
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 001 904

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-637 210
Renovasjonsavgift	-388 207
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 025 417

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-209 839
Fjernvarme	-157 610
Andre fyringskostnader	-1 208
SUM ENERGI / FYRING	-368 657

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-4 368
Container	-8 421
Håndverktøy	-3 793
Datautstyr	-1 287
Vaktmestertjenester	-361 995
Vakthold	-142 329
Snørydding	-813
Andre fremmede tjenester	-30 587
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 500
Andre kontorkostnader	-4 244
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-4 152
Velferdskostnader	-3 625
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-573 214

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter bank	8 759
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	464
Andre renteinntekter	22
SUM FINANSINNTEKTER	9 245

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter på leverandørgjeld	-13 924
SUM FINANSKOSTNADER	-13 924

NOTE: 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

Snøfreser

Tilgang 2023	25 710
Avskrevet tidligere	-8 570
Årets avskrivning	-8 570
Nedskrevet 2024 , solgt	-8 570
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

NOTE: 15

ENERGIAVREGNING

INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 450 008
SUM INNTEKTER	-1 450 008

KOSTNADER

Techem	85 027
Fjernvarme	1 282 018
SUM KOSTNADER	1 367 045

Uoppgjorte avregninger	122 294
------------------------	---------

SUM ENERGIAVREGNING

39 332

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: 16

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Øvrig kortsiktig gjeld	-4 000
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-4 000



Til årsmøtet i Kongsløkken Eierseksjonssameie

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Kongsløkken Eierseksjonssameie som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap 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 sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 sameiet 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 budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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 avvirket.

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

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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, 6. Mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

UTLEIE AV FELLESAREAL 1

Matbutikken på hjørnet av Grønvoll allè og Malerhaugveien ønsker å leie lokaler til lager/avfalls rom. Vi har i dag ett rom for plassering av barnevogner på 35 m2. Avfalls rom kan etableres ved å skille ut 12 m2 og har da egen inngang for dette formålet. På denne måten å unngår unødige konflikter som gjelder håndtering av avfall samt tilstrekkelig plass for mellom lagring av vareleverings traller til butikken. Leiekontrakt utformes ihht leiekontrakten deres (10 år) og indeksreguleres. Leieinntekter til sameiet over en 10-års periode beløper seg til ca kr. 400 000,- pluss felleskostnader, som bidrar til sameiets felles økonomi. Det må etableres en vegg for å skille disse to rommene. Kostnaden beløper seg til ca kr 20 000,- og deles likt mellom sameiet og eier av næringslokalet.



UTLEIE AV FELLESAREAL 2

Inngang til venstre for næringsseksjon 2, har vi i dag ett sprinkler rom på 81 m2 som er overdimensjonert for dette formålet. Dette er ikke en del av fellesareal som eiere normalt har tilgang til, da det inneholder varmesentral fra Celsio til vannbåren varme, inntak av kaldtvann samt hovedkran for sprinkleranlegget. Ved etablering i næringsseksjon 2 kan det komme spørsmål om utleie til garderobe, lager eller lignende. Dette kan etterkommes ved å skille rommet med lettvegger. Pt er omregulering av dette næringslokalet til behandling hos kommunene. Vi ønsker imidlertid å være forberedt på å svare eventuelle henvendelser angående utleie. Leieinntekter fra dette rommet vil bidra til sameiets felles økonomi.



**Tilbud
Kongsløkken
Eierseksjonssameie**

**Oppgradering av fibernett,
Bredbånd og TV-tjenester**

24.01.2025



Vedlegg 5

Tilbud/Kongsløkken Eierseksjonssameie - OBOS Nett - Fiber - Bredbånd - TV og strømmetjenester - 240125 - LJ.pdf



- OBOS Nett bygger fibernett for bredbånd og TV-tjenester i borettslag og sameier
- Siden 2010 har OBOS Nett levert fiber, og siden 2018 har vi vært en stolt del av OBOS-konsernet
- Alle nye OBOS-boliger leveres nå med fiber fra OBOS Nett, og stadig flere borettslag og sameier velger vår løsning for å sikre fremtidens digitale behov
- OBOS Nett leverer i dag tjenester til over 400 borettslag og sameier i Norge

Vedlegg 5



Tilbud/Kongsløkken Eierseksjonssameie - OBOS Nett - Fiber - Bredbånd - TV og strømmetjenester - 240125 - LJ.pdf

Norsk eier, solid organisasjon

Oslo

- Salg og administrasjon
- Leveranse og prosjekt avd.
- Teknisk avd.
- Kundeservice «in-house»
- Teknisk personell 24/7/365 for overvåkning av nettet

Bergen

- Leveranse og prosjekt avd.
- Salg

Lokalt

- Teknisk servicepersonell i alle OBOS regioner lokalt



Vedlegg 5

Filnavn\Kjøpsløyken-Eierseksjonssameie - OBOS Nett - Fiber - Bredbånd - TV og strømmejenester - 240125 - LJ.pdf

Oppgradering av eksisterende fibernett i boligselskapet



Vedlegg 5

Filnavn\Kjøpsløyken-Eierseksjonssameie - OBOS Nett - Fiber - Bredbånd - TV og strømmejenester - 240125 - LJ.pdf

Tilbud:

Hver leilighet får internett med

1000/1000

Mbit/s bredbånd

Månedspris per leilighet

Kr 179,-

Inkludert mva.

Etablering av fibernett i boligselskapet

Kr 0,-*

OBOS Nett dekker etableringskostnaden

TV er valgfritt –private abonnement velges av de husstandene som ønsker TV

Vedlegg 5

Tilbud/Kjøpsløyken Eierseksjonssameie - OBOS Nett - Fiber - Bredbånd - TV og strømnettjenester - 2025 - 10125 - 10.pdf



Wifi6 ruter og modem leveres og kobles opp for alle



Vedlegg 5

Tilbud/Kjøpsløyken Eierseksjonssameie - OBOS Nett - Fiber - Bredbånd - TV og strømnettjenester - 2025 - 10125 - 10.pdf



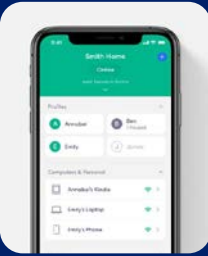
Trådløst eller kablet nett – sikkert og enkelt



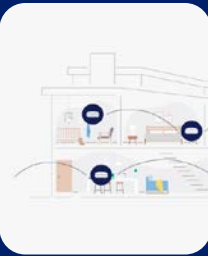
Høyhastighet bredbånd med internett til alle leiligheter



Trådløs ruter for hastigheter opptil 1000Mbps



Enkelt oppsett og full kontroll gjennom app



Kan enkelt utvides til mesh-nett med flere enheter



OBOS Nett kundeservice står til tjeneste



TV & Strømmetjenester - valgfritt for husstandene

Hver enkelt husstand velger selv om den skal abonnere på en TV-tjeneste eller ikke. TV-tjeneste velges individuelt fra Allente, RiksTV, og Strim.

For mer info: obos.no/boligselskap/nett/beboer/tv



Fordeler med valgfri TV

- Tv kan velges helt bort, og penger spares for de som ikke ønsker tradisjonelle TV abonnement
- Mulighet for lavere felleskostnader
- Husstandene får friheten til å velge leverandøren som passer best til sine ønsker og behov
- RiksTV, Allente og Strim gir faste rabatter til alle kunder fra OBOS Nett, og de kjører ofte ekstra kampanjer



Tilbud/Kjøpsløyken Eierseksjonssameie - OBOS Nett - Fiber - Bredbånd - TV og strømnettjenester - 24/7-tilgjengelighet

Dersom kollektiv TV-tjeneste ønskes

Anbefalt tilbud mot tre års avtale på neste bilde



Vedlegg 5

Tilbud/Kjøpsløyken Eierseksjonssameie - OBOS Nett - Fiber - Bredbånd - TV og strømnettjenester - 24/7-tilgjengelighet

Eksempel:

Fellesavtale 3 år

allente

Stream Basic

229,-

~~379,-~~

Streamingtjenester:

 Play  Viasat

TV-kanaler:

 NRK  Eurosport  Sportkanalen  Livesport  Zebra  Discovery  MAX

 FEM  6  TV  Discovery  MAX  TV

 MAT

 NRK 1  NRK 2  NRK 3  NRK 4

 Allente 1

For å streamme NRK-kanalene trenger du Allente1-boksen



Din nye TV-boks: Allente 1

- Du får med Allente 1 uten ekstra kostnad
- Støtte for 4K og HDR for maks bildekvalitet
- Rask og smidig med utvidet kapasitet og minne
- Innebygget Chromecast
- Enkelt å laste ned apper og spill



Stream med Allente-appen

- Appen følger med abonnementet ditt, uansett
- Appen er tilgjengelig umiddelbart fra du blir kunde
- Se på Smart-TV, Apple-TV, mobil, Chromecast, nettbrett eller PC

 Smart-TV  Mobil  Nettbrett  PC/Mac



Enkelt og fleksibelt!

- TV-kanaler, arkiv og streamingtjenester samlet
- Se på opptil 4 skjermer samtidig
- Se hjemme, på hytta, på toget eller hvor du måtte ønske
- Se i hele EU og EØS – ta med underholdning på feriet!

Se film, sport og serier - der du vil!

YES!

Vedlegg 5

Tilbudsløsløkken Eierseksjonssameie - OBOS Nett - Fiber - Bredbånd - TV og strømmetjenester



Oppsummert:

- OBOS Nett oppgraderer eksisterende fibernett i boligselskapet
- Nytt utstyr sentralt i boligselskapet, nytt modem og ruter (Wifi6) i husstandene
- Montør hjelper med oppkobling av levert utstyr på installasjonsdagen
- TV-tjeneste valgfritt for husstandene
- Vi tilbyr fellesavtale på TV
- Ingen etableringskostnad for boligselskapet
- 36 mnd. avtaleperiode
- Kundeservice - ett kontaktpunkt for alle kundeservicehenvendelser
- 1000/1000 Mbit/s bredbåndstjeneste med internett til alle i fellesavtale
- 179,- per mnd/ per husstand/ inkl. Mva
- Sameiet tar over eierskapet til fiberen etter avtaleperioden

* Kan utvides til mesh

Vedlegg 5

Tilbudsløsløkken Eierseksjonssameie - OBOS Nett - Fiber - Bredbånd - TV og strømmetjenester



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.03.25
Selskapsnummer: 1888 Selskapsnavn: KONGSLØKKEN EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

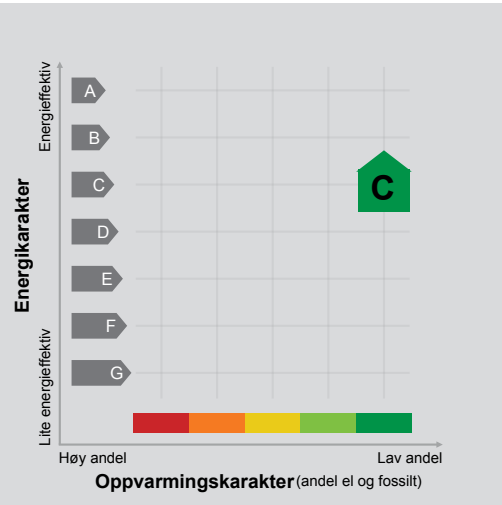
Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

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

ENERGIATTEST



Adresse	Grønvoll allé 68
Postnummer	0661
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	130
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	56
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300833503
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-173807
Dato	27.09.2025



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.

Målt energibruk 3 160 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

2 600 kWh elektrisitet	560 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1:** Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2:** Luft kort og effektivt
- Tips 3:** Redusér 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)

- Individuell varmemåling i flerbolighus
- Tiltak utendørs

- Montere automatikk på utebelysning
- Bruk varmtvann fornuftig

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 byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggear	2022
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	43
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	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, 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/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: 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.

Brukertiltak

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: 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 10: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspirall/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 11: 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 utendørs

Tiltak 12: 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 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: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Nabolagsprofil

Grønvoll allé 68 - Nabolaget Ensjø - vurdert av 327 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige



Offentlig transport

	Valle Linje FB5A, 21, 126	5 min	0.4 km
	Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	10 min	0.8 km
	Tøyen stasjon Linje RE30, R31	18 min	1.5 km
	Carl Berners plass Linje 17	5 min	2.1 km
	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min	5 km

Skoler

Hasle skole (1-7 kl.) 757 elever, 35 klasser	12 min	1 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	13 min	1.1 km
Teglverket skole (1-10 kl.) 694 elever, 51 klasser	14 min	1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	1 min	0.1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min	1.5 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	3 min	0.2 km
Valle Hovin videregående skole	10 min	



Opplevd trygghet
Veldig trygt 86/100

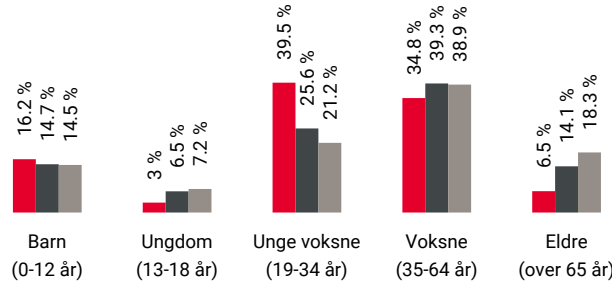


Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100



Naboskapet
Høflige 66/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Ensjø	8 226	4 155
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Fyrstikkalleen barnehage (1-5 år) 113 barn	3 min	0.3 km
Alleen barnehage (0-5 år) 72 barn	4 min	0.3 km
Malerhaugen barnehage (1-5 år) 45 barn	4 min	0.4 km

Dagligvare

Kiwi Ensjø	7 min
Kiwi Etterstad	8 min

Primære transportmidler



1. Tog/t-bane



2. Egen bil



Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100



Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

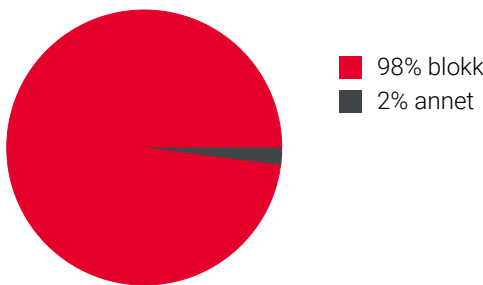


Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Sport

	Fyrstikkalleen flerbrukshall Aktivitetshall	5 min	0.4 km
	Vålerenga Stadion Aktivitetshall, fotball	9 min	0.8 km
	Fresh Fitness Ensjø	8 min	
	FitnessXpress Intility Arena	10 min	

Boligmasse



«En liten grønn oase "midt i byen"»

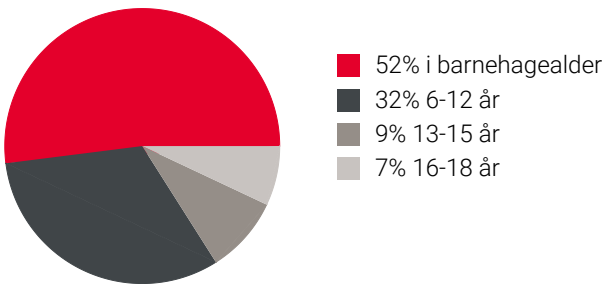
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

	Fyrstikktorget	4 min
	Fyrstikktorget Apotek	4 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)

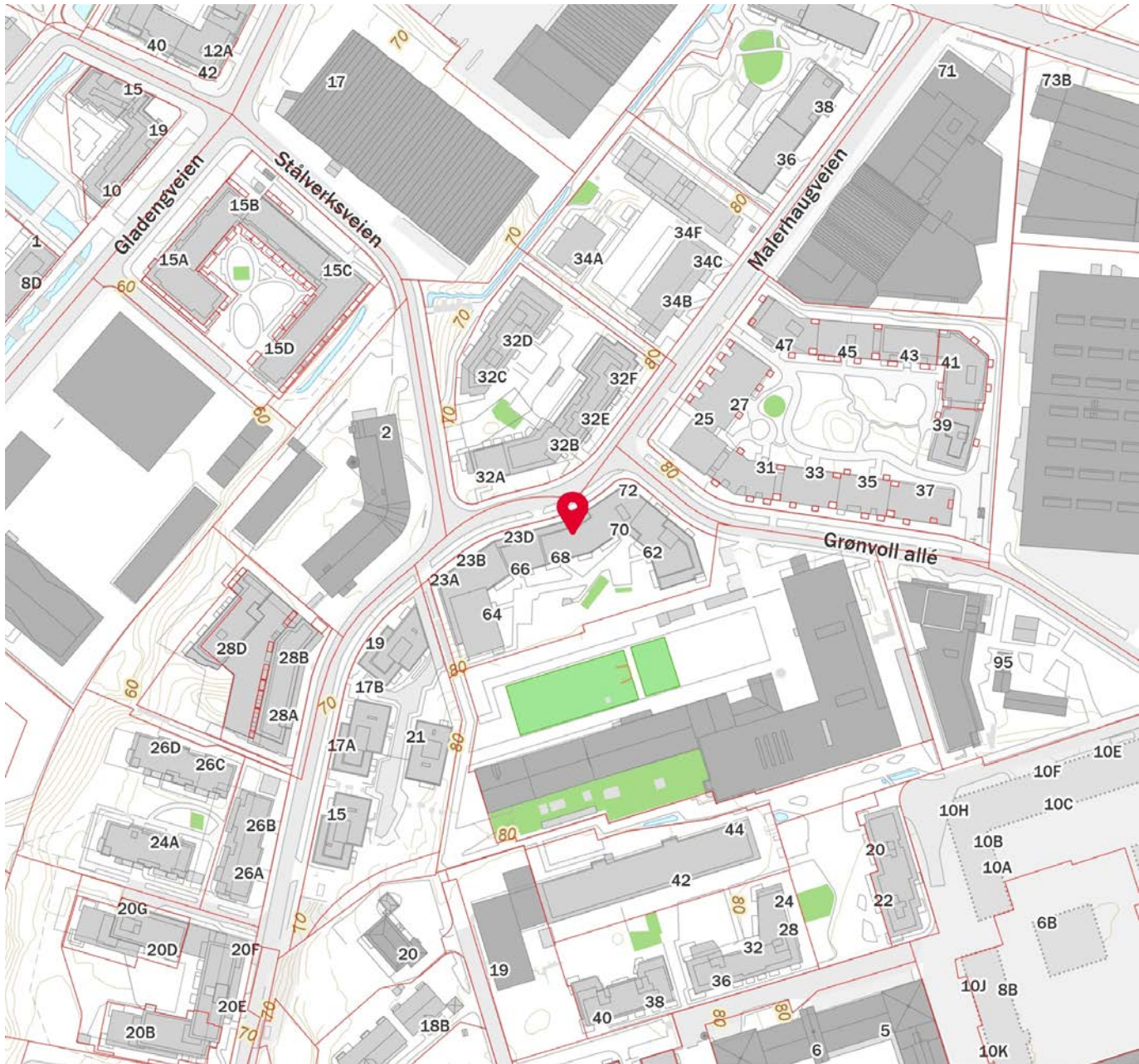
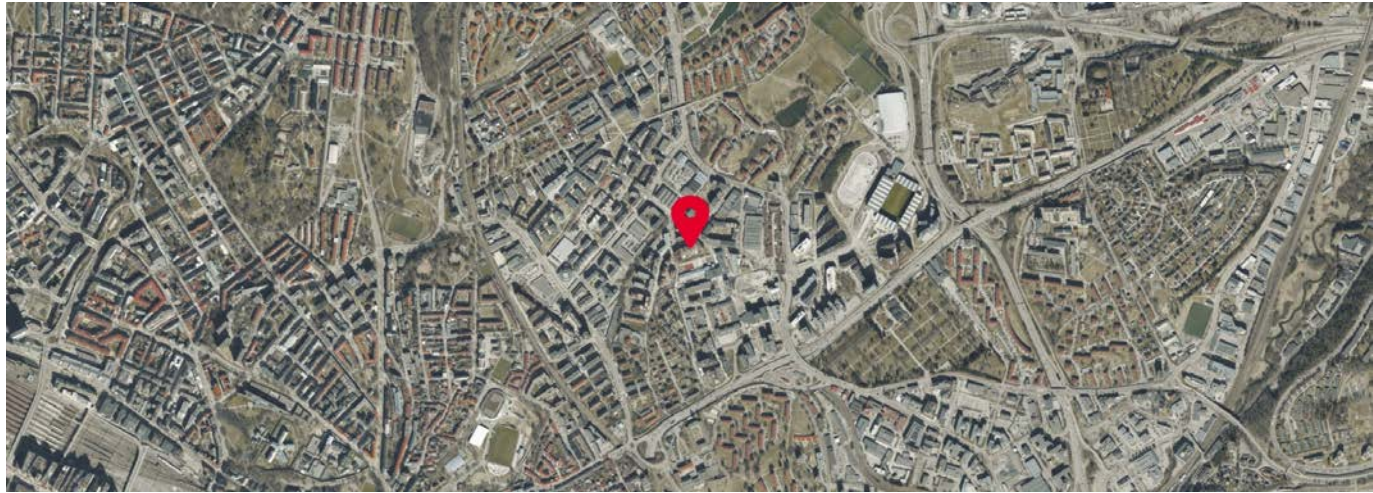


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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 eignedom (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-antennar 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. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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: **Kr 7 900**

Selveierleilighet/rekkehus: **Kr 10 900**

Ene-/tomannsbolig, tomt: **Kr 15 900**

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 kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen 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, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



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.

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

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.

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.

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.

Budskjema

aktiv.

For eiendommen:

Adresse: Grønvoll allé 68
0661 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika
Saksbehandler: Martine Østdahl

Telefon: 941 81 778
E-post: martine.ostdahl@aktiv.no

Oppdragsnummer:

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 videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave 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