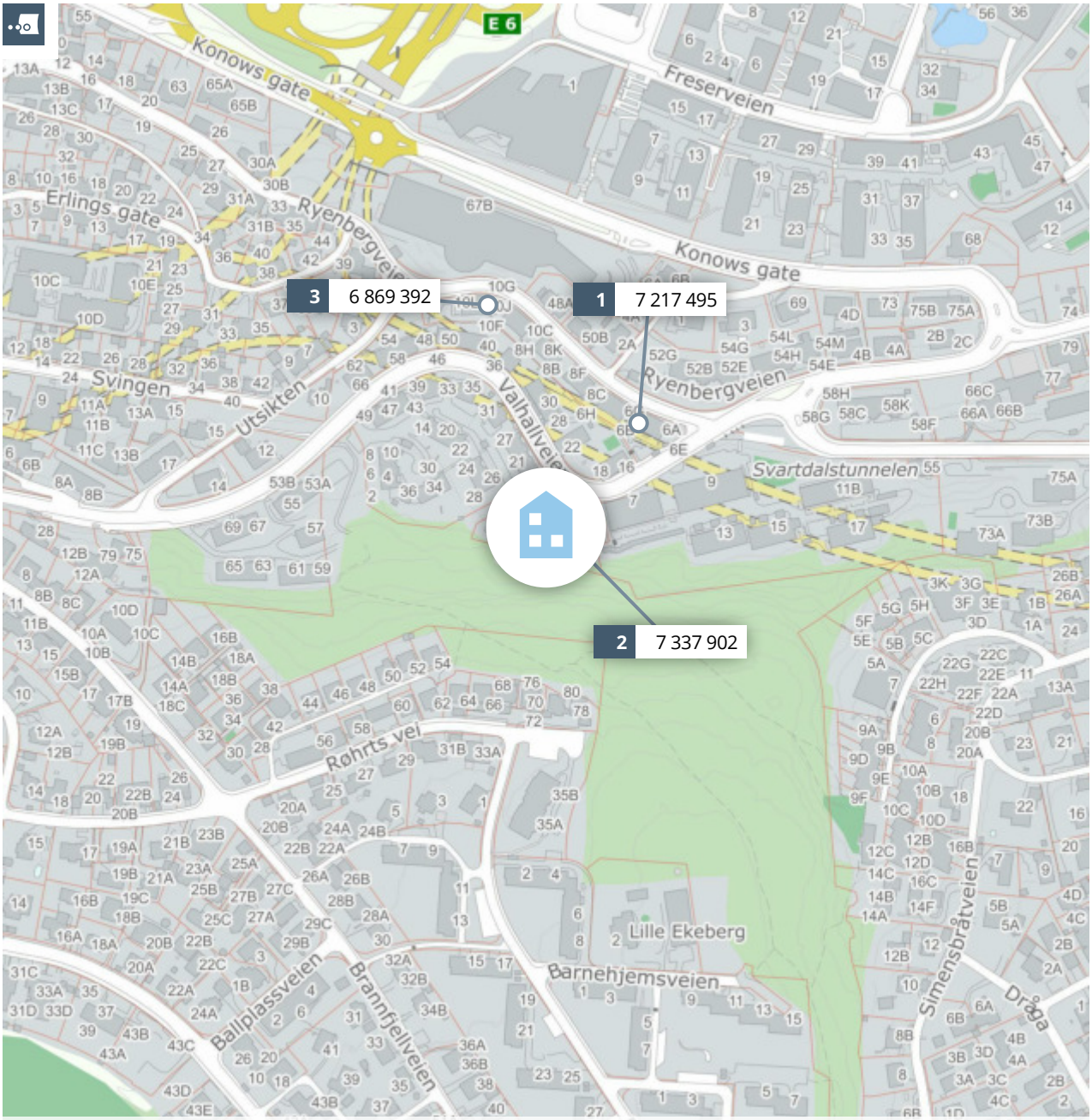
VALHALLVEIEN 5E

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Meglers verdivurdering
Tilstandsrapport
Plantegning
Egenerklæringsskjema
Energiattest
Megleropplysninger
Årsmøte 2025
Protokoll årsmøte 2025
Vedtekter
Husordensregler
Reguleringskart
S-3999
Arealbekreftelse
Boligblokk - Ferdigattest - 2010
Ferdigattest - Tilbygg - 2023
Originale byggetegninger
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

VALHALLVEIEN 5 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Dyve og Partnere AS den 16.06.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Valhallveien 5 E, 0196 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 2005

GNR 236 BNR 206 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS RYENBERGET

Verdivurdert til

5 900 000

80 914	5 980 914	78 696
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	5 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2005

Fellesutgifter	5 944
Formue	46 326
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Valhallveien 6 F 78 m² 2007 2. etg 3 sov			11.12.2024	7 000 000	**7 200 000**	17 495	7 217 495	**92 532**
2	Valhallveien 5 J 71 m² 2005 4. etg 2 sov			26.05.2025	6 990 000	**7 260 000**	77 902	7 337 902	**103 351**
3	Valhallveien 10 J 75 m² 2007 2. etg 2 sov			29.09.2023	6 970 000	**6 850 000**	19 392	6 869 392	**91 592**

Valhallveien 5E har en attraktiv beliggenhet i Ekebergskrenten, i et område bestående av eldre verneverdig trehusbebyggelse, murvillaer og flott arktitektur. Her bor du høyt og fritt i Ekebergskrenten med fantastisk utsikt utover byen. Bussholdeplass rett utenfor døren.

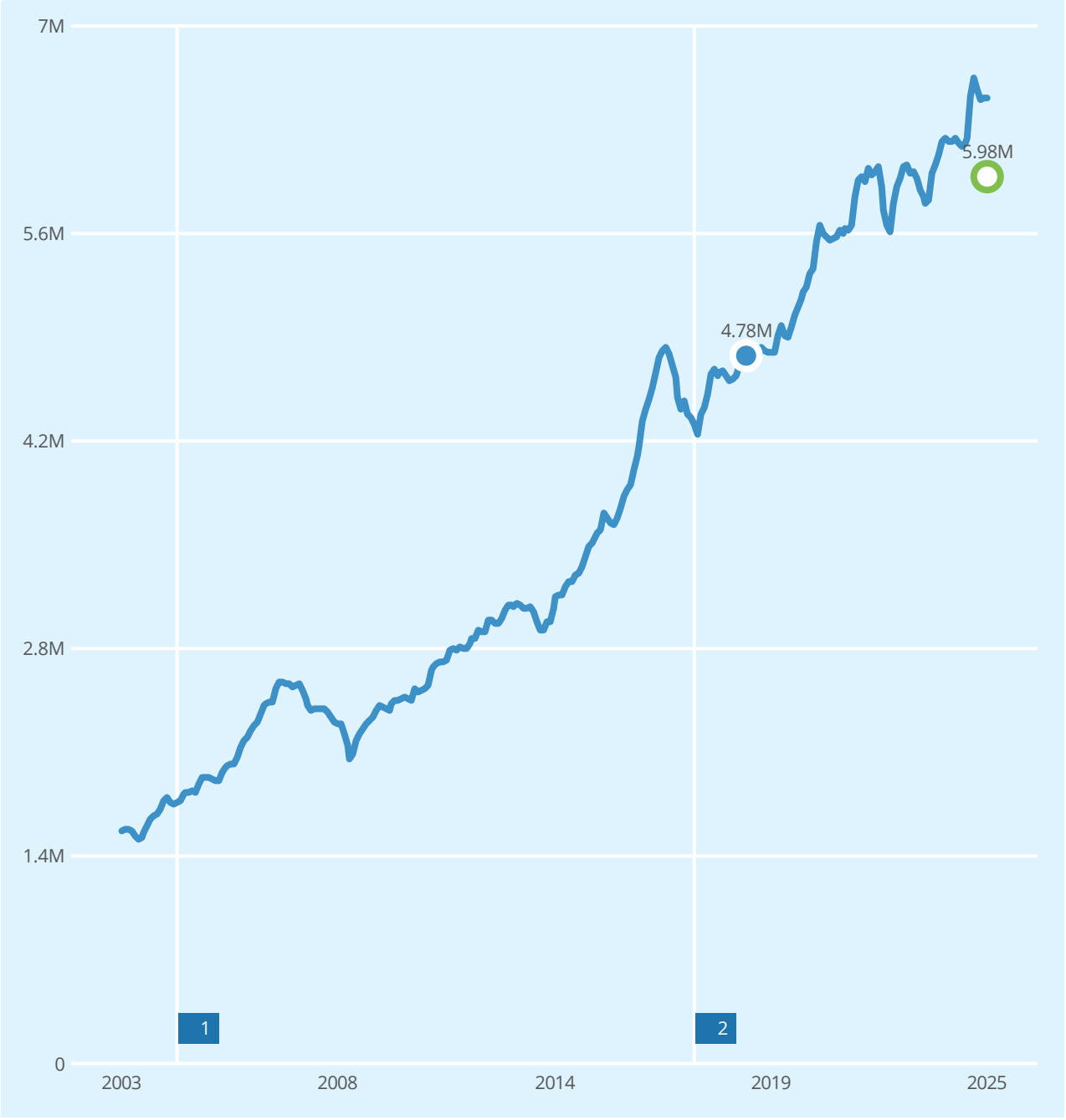
Boligen ligger i 3. etg i et bygg fra 2005, med tilgang til heis og garasjeplass med el-billader. Stuen har 2,59 meter takhøyde og store vindusflater med nydelig utsikt over byen. Åpen kjøkken- og stueløsning med tilgang til balkong på 8 kvm. Kjøkkeninnredning fra Sigdal med flere hvitevarer integrert. Pent og romslig bad med opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. To soverom, hovedsoverom har skyvedørsgarderobe. Skyvedørsgarderobe i entré og bod i kjeller på 5 kvm.Varmtvann er inkludert i felleskostnader.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

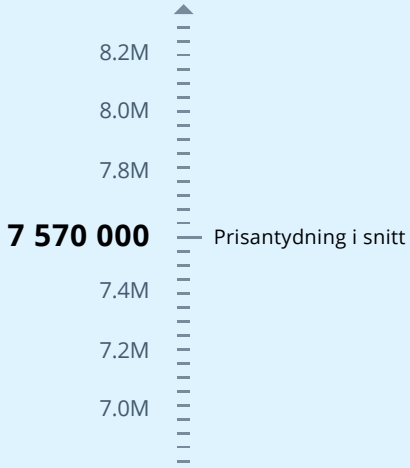
1 Blokk

2 Tilbygg blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
03.03.2019	11.03.2019	01.07.2019	4 300 000	4 750 000	27 693	4 777 693

Leiligheter til salgs i RYENBERGET grunnkrets nå

4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

47
dager

Leiligheter solgt i RYENBERGET grunnkrets siste 3 mnd

12
leiligheter solgt

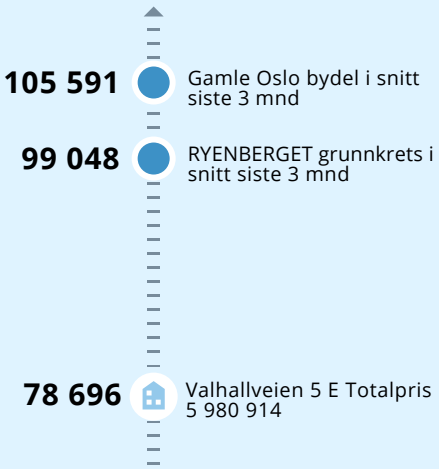


Solgt i snitt i løpet av

12
dager

for 4.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

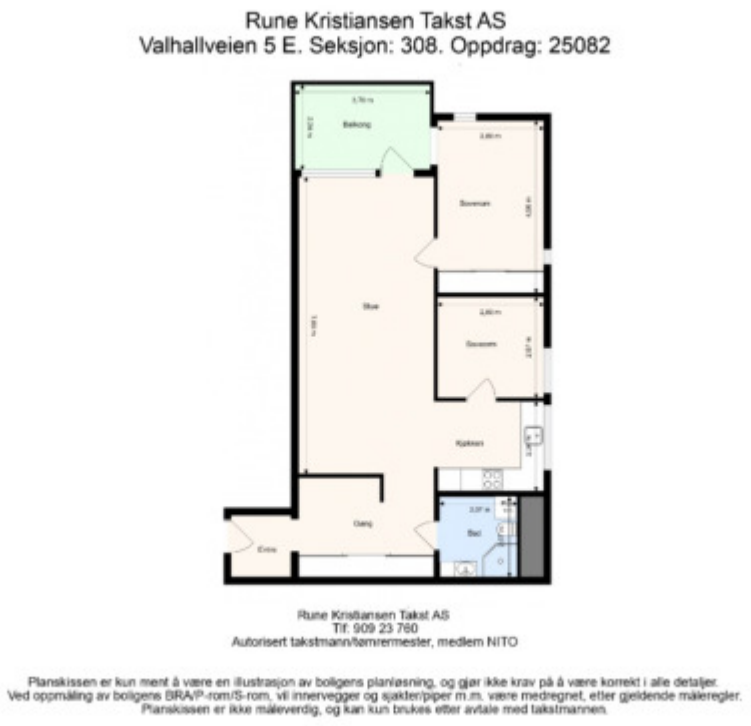
Valhallveien 5 E, 0196 OSLO

OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 206

Andelsnummer 308

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 11.06.2025 **Rapportdato:** 13.06.2025 **Oppdragsnr.:** 15641-25082 **Referansenummer:** GZ9599

Foretak: Rune Kristiansen Takst AS **Takstingeniør:** Rune Kristiansen **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Rune Kristiansen Takst AS

Utdannet Tømrermester.
Utdannet takstingeniør.
25 års erfaring med verditaksering og tilstandsrapporter.

Rapportansvarlig

Rune Kristiansen

rune@runekristiansentakst.no
909 23 760

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

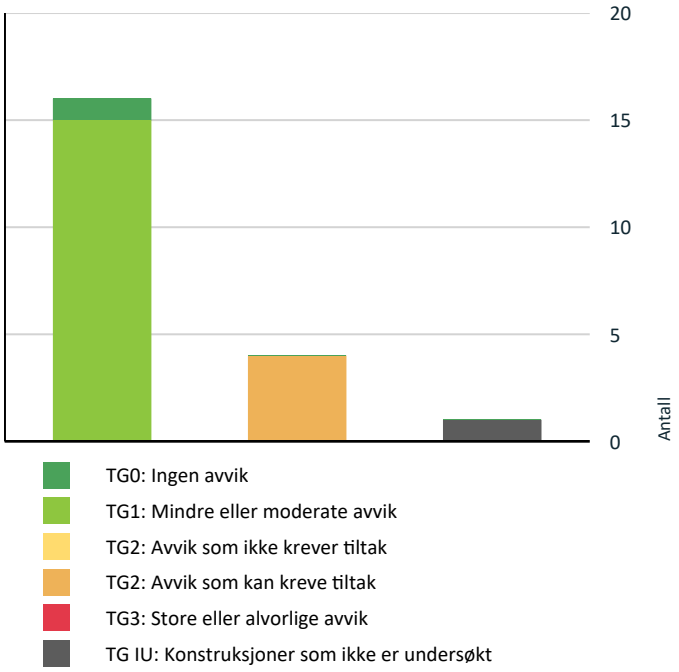
Lovlighet Gå til side

Andelsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 3. etg. > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 3. etg. > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
2005

UTVENDIG

Felles bygningsdeler

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

-Boligblokk oppført i 2005.

Grunnmur i støpt betong.

Bærende konstruksjoner i støpt betong/elementer, med utfyllende veger i isoler bindingsverk.
Utvendig kledd med trepanel.

Takkonstruksjoner: Flatt tak tekket med papp/folie.

Støpte betongdekker.

Heis i oppgangen.

Felles varmtvann.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

TG 1 Vinduer

Vinduer og balkongdør med isolerglass, fra 2005.

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, 35 dB klassifisert dør.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stuen til balkong på ca. 8 kvm.

Rekkverkhøyde målt til ca. 103 cm.

INNVENDIG

TG 1 Gulvoverflater

Parkett.

Gulv har kun normal brukslitasje, og vurderes derfor til TG-1 etter gjeldene instruks.

TG 1 Takoverflater

Tilstandsrapport

Malte flater.

TG 1 Veggoverflater

Malte flater.
Fliser over kjøkkenbenker.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje-skiller i støpte betong-elementer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det skal gjøres kontroll av skjevheter i etasjeskillere/dekker.
Hvis det måles over 1,5 cm. skjevhet totalt inne i et valgt rom, blir dette vurdert til TG-2 i rapporten.
Det skal gjøres målinger i 2 rom pr. etasje.

I stue er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 2 cm. Dette blir vurdert til TG-2.
I hovedsoverom er det målt totalt retnings-avvik i rommet på ca. 1 cm. TG-1.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvenser for dette forholdet, og dette er ikke avvik man kjenner.
Det er ikke behov for tiltak, og hva som evnt. skal gjøres av tiltak. må vurderes av ny eier.

TG 1 Innvendige dører

Hvitmalte fyllingsfører.

TG 1 Garderobe

Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom og i gang.

VÅTROM

3. ETG. > BAD

Generell

Flislagt bad fra 2005.
Prefabrikert baderomsmodul.

3. ETG. > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Himling: Malte plater med innfelte downlights.

Veggoverflater: Fliser.

Er vindu/dør plassert i dusjsone: Nei.

3. ETG. > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulv-overflate: Fliser.

Tilstandsrapport

3. ETG. > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Er det fall mot sluk i dusj: Ja. Nedsenket dusjsone.
Er det fall på gulv for øvrig: Det er noe fall, men mindre en beskrevet i teknisk forskrift.
Vi lekkasjevann renne til sluk: Ja.
Høyde fra overkant slukrist og til membran/fliser ved dør er målt til: 30 mm.

Sluk: Plastsluk med klemringløsning.
Er det synlig klemring i sluket: Ja.
Er sluket lett tilgjengelig for inspeksjon: Ja.

Type gulvmembran: Toppmembran.
Alder: 2005.

Type veggmembraner: Smøremembraner.
Alder: 2005.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vurdering basert på alder.
Anbefalt brukstid for smøremembraner/toppmembraner er ca. 20-30 år.
Smøremembran som er over 15 år, blir vurdert til TG-2 i rapporten.
Dette badet er nå ca. 20 år gammelt.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er oppbrukt.

Konsekvens: Ut i fra alder er det foreløpig ingen byggeteknisk konsekvens, men membraner har begrenset levetid.

Det er monter dusjvegger med tett bunnprofil.
Denne bunnprofil for dusjhjørne er høyere en membran ved dør.
Sluket er plassert inne i dusjhjørne.

Konsekvens: Badet utenfor dusjhjørnet har derfor i praksis ikke sluk, og evnt. lekkasjevann her, vil ikke kunne renne til sluk.
Hvis man f.eks. monterer svingbare dusjdører, eller anordner stor spalte under dagens bunnprofil, vil dette problemet være løst.

Det bemerkes at fall på gulvet utenfor dusjhjørne har noe mindre fall en beskrevet i teknisk forskrift.

Konsekvens: Det er ingen vesentlig konsekvens, da evnt. lekkasjevann blir ledet mot sluk.
(Dette forutsettes at blir anordnet åpning mot sluk ved dusjvegger.)



Tett dusjsokkel. Toppen ligger høyere en membran ved dør.

3. ETG. > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Dusj med dusjvegger, vegghengt klosett, servant, baderomsinnredning, og opplegg for vaskemaskin.

Dette badet ble byttet etter datidens regler.
Det var på den tiden ikke vanlig med avrenningsspalte for synliggjøring av evnt. lekkasjevann fra innbygget sisterne.

Tilstandsrapport

Forholdet skal opplyses i rapporten til informasjon.

3. ETG. > BAD

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.
Dusjsone/område hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for skade, ligger på yttervegg.
Hulltaking er derfor ikke mulig å utføre, og er unntatt fra forskriftens krav til dette.
I tillegg er dette en baderomsmodul.

Å ta et hull andre steder inn i badet en mot dusjsonen, vil ikke gi et riktig bilde av tilstanden på badet.

Som en ekstra kontroll, blir det benyttet elektromagnetisk fuktindikator på vegger i dusjsonen på befaringsdagen.
Det ble på befaringsdagen ikke registrert unormale utslag på indikatoren.

KJØKKEN

3. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning: Sigdal kjøkkeninnredning.
Alder: 2005.
Fronter: Hvite/profilerte fronter.
Benkeplate: Laminat benkeplate.
Oppvaskkum: Nedfelt oppvaskkum.
Opplegg for oppvaskmaskin.
Integrerte hvitevarer: Stekeovn/koketopp.
Ventilator.

Innredningen har ingen vesentlige avvik, og fremstår som velholdt.
Den vurderes til TG-1, selv om den er ca. 20 år.

Kommentar til mindre/moderate avvik: Selger opplyser at termometer-funksjon og tidsur på stekeovn ikke fungerer.

3. ETG. > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Er det montert ventilator over kokesone: Ja.

Segler opplyser at motor-enhet for ventilatoren er byttet.

3. ETG. > KJØKKEN

Komfyrvakt

Er det montert komfyrvakt: Nei.

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.
Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.
Det skal ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet, men det skal bemerkes i rapporten.

3. ETG. > KJØKKEN

Automatisk vannstopper

Er det montert automatisk vannstopper: Nei.

Tilstandsrapport

Dette kjøkkenet ble montert før dette ble et krav.
Men av sikkerhetsmessige grunner anbefales dette alltid ettermontert.
Det skal ikke settes tilstandsgrad på dette forholdet.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendig rør-opplegg beskrivelse:
Rør-opplegg bad: Rør i rør opplegg.
Rør-opplegg kjøkken: Rør i rør opplegg.
Fra 2005.

Hvor er fordelerskap plassert: I tak i bad.

Hvor er hoved-stoppekran plassert: I fordelerskap i tak i bad.

Stoppekran: Det skal vurderes om stoppekranen er lett tilgjengelig:
I dette badet er den plassert bak luke i taket i rommet.
Når dette badet ble bygget, var dette en vanlig løsning.
Men det skal bemerkes at en stoppekran som er plassert i taket i bad, ikke er å anse som lett tilgjengelig.
Det er ikke krav om å oppgradere mot dagens regelverk, men forholdet blir kommentert.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for dette forholdet.

Avløpsrør

Det er felles avløps-rør i bygget. Dette vil da fall inn under selskapets vedlikeholdsansvar.

TG 2 Ventilasjon

Mekanisk ventilasjon.

Til-luft til leiligheten: Veggventil i yttervegg i stue og hovedsoverom.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Ja, ventilator.

Er det avtrekksventil fra bad: Ja.

Er det luftespalte i dør til bad: Ja, men mindre enn beskrevet i teknisk forskrift.

Effekt på avtrekk er ikke vurdert/beregnet i denne rapporten.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Avvik 1: Det er ikke etablert tilluftsmulighet for det minste soverommet.

Konsekvens: Lufting må gjøres via vinduer.

Avvik 2:
Er det etablert luftespalte i dør til bad: Ja, men denne er noe mindre en anbefalt.
Denne luftespalte i døren skal for å sørge for luftsirkulasjon/avtrekk fra leiligheten.

Konsekvens: Ikke tilfredsstillende størrelse på denne luftespalte kan redusere effekten på ventilasjonen.

TG 1 El-varme

Oppvarming med elektriske panelovner.

Tilstandsrapport

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Hovedsikringer: 63 amp. overbelastningsvern.
Jordfeilbryter.
Sikringer: Automatsikringer.
16 amp: 7 kurser.
20 amp: 1 kurs.

El-anlegg i hovedsak fra 2005.
Selger opplyser at det ikke har vært utført el-arbeider i leiligheten i hans eiertid.
Det er også opplyst at det ble utført el-kontroll i 2024.

Merk: En slik kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll. Dette er ikke en full kontroll av alt el-anlegg, og det kan være feil på el-anlegget som en slik kontroll ikke avdekker.

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

Spørsmål til eier

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ukjent

El-anlegg fra 2005.
Det ble utstedt en samsvarserklæring i 2005, men denne er ikke fremvist.

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Da jeg som bygningssakskyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

Generell kommentar

Det blir satt TG-2 for el-anlegget. Dette er ikke å anse som en tilstandsvurdering av el-anlegget, men settes for å synliggjøre at jeg anbefaler en utvidet el-kontroll.

Avvik som utløser TG-2: Det er ikke fremvist samsvarserklæring for utførte el-arbeider.

For å få en fullstendig kontroll av el-anlegget anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023. Dette anbefales selv om det er utført en stikkprøve/el-kontroll i 2024.

Konsekvens: Hvis en tilstandsvurdering avdekker avvik, må det gjøres oppgradering/utbedring.

Tilstandsrapport



Sikringskap.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Røykvarsler og brannslukningsutstyr skal medfølge leiligheten ved salg.

Hvis det ikke er avvik på brannvarslere og slukkeapparat e.l. skal dette vurderes med TG-0.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

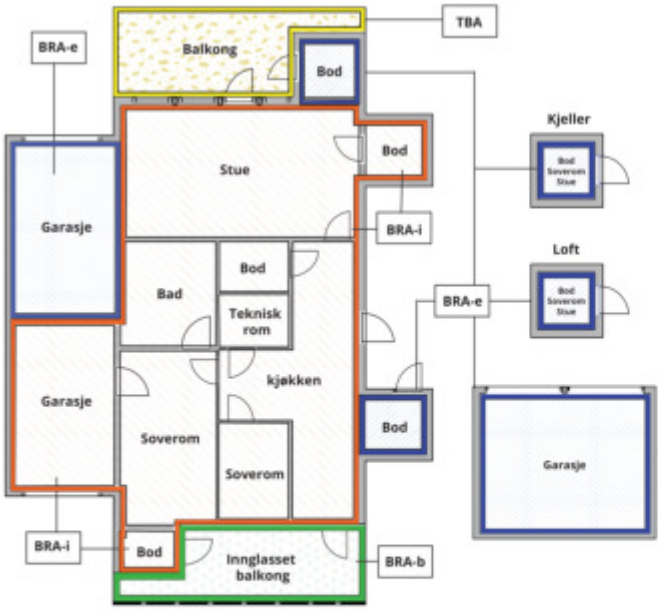
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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





Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etg.	76			76	8
Kjeller		5		5	
SUM	**76**	**5**			**8**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etg.	Bad, Kjøkken, Entré, Gang, Stue, Soverom 1, Soverom 2		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stuen er målt til ca. 259 cm.

Kjellerbod på ca. 4,7 kvm.
Plass i fellesgarasje, med el-bil lader.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.6.2025	Rune Kristiansen	Takstingeniør
	Petter Stabell	Rekvirent

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	206		0	2737.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Valhallveien 5 E

Hjemmelshaver
Byskogen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BYSKOGEN BORETTSLAG	986344918			Stabell Petter

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
308

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.06.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

For tiden er dette Norsk Standard NS 3600.

Direktoratet for byggkvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.

Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden ikke benyttet.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. (Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.)

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget.

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

Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til risikoen for skade.

Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/autorisasjon på området.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.

Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.

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

Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå.

I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Forutsetninger

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

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

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. 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.

Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

PLANTEGNING

Rune Kristiansen Takst AS
Valhallveien 5 E. Seksjon: 308. Oppdrag: 25082



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

EGENERKLÆRINGSS KJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Dyve & Partnere (WM)

Oppdragsnr.
159250443

Selger 1 navn
Petter Stabell

Gateadresse
Valhallveien 5E

Poststed	Postnr
Oslo	0196

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: 2019

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 6

Antall måneder: 0

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige forsikring

Polise/avtalenr.: 89179937

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

Document reference: 159250443

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det drypper litt et par steder i garasjen når det regner veldig mye. Dette jobbes det med å få tettet.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jevnlig kontroll, etter forskriftene

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ladeboks Salto 572, som kostet 21 tusen å få montert.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Utbedret lekkasjer i garasjetaket i 2019, ny membran etc. Garasjen ligger hovedsaklig under plenen foran bygget.

Arbeid utført av: FRANCKE BYGG

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

Document reference: 159250443

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 159250443

Tilleggskommentar

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 avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 159250443

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Petter Stabell	be69a52c0208bf7c529ae5e04727b230f3fc0a67	12.06.2025 12:59:32 UTC	Signer authenticated by One time code

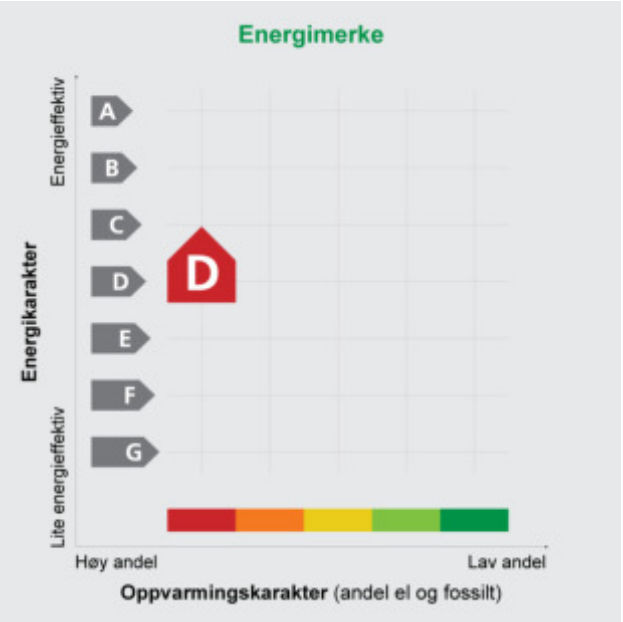
Document reference: 159250443

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

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Valhallveien 5 E
Postnr	0196
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	308 /
Gnr.	236
Bnr.	206
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2019-976767
Dato	28.02.2019



Innmeldt av	Hedda Trøan

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	2005
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	76
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Valhallveien 5 E
Postnr/Sted: 0196 Oslo
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 28.02.2019 12:19:59
Energimerkenummer: A2019-976767
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Hedda Trøan

Gnr: 236
Bnr: 206
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 2: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 3: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

MEGLEROPPLYSNINGER

Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Dyve & Partnere v/Carl Erik Kraabøl
Pb 84 Skøyen, 0212 OSLO
E-post: WM120_3005778@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005778/159-25-0443 valhallveien 5e . Vår ref.: 6051-1-308 Dato: 12.06.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Byskogen Borettslag
Organisasjonsnr:	986344918
Andelseier:	Stabell, Petter
Medeier:	
Leilighetsnummer:	308
Adresse:	Valhallveien 5 E, 0192 OSLO
Andelsnummer:	308
Gnr.	236
Bnr.	206
Borettsinnskudd:	Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 89179937.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november
*Lån nr. 11485995 (IN- Lån) i Husbanken. Lånet gjelder rehabilitering, reparasjon og vedlikehold. Borettslagets lån kan nedbetales individuelt to ganger per år, september og mars. *Lån nr. 1213.80.75441 i DNB. Lånet gjelder taket til garasjeanlegget som er fikset.
Byskogen borettslag er tilknyttet USBL og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Overdragelse av andel skal godkjennes av styret. E-post: usbl@usbl.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenr.:	12138075441
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	2 082 027,25
Innfrielsesdato:	01.04.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

Bank:	**Husbanken**
Lånenr.:	11485995.2
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,68%
Restsaldo	8 366 356,00
Innfrielsesdato:	01.04.2036
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 944,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 11485995.2; IN lån - Akonto renter	0,00	
Lån nr: 11485995.2; IN lån - Akonto avdrag	0,00	
Garasjeleie	289,00	
Fellesutgifter	5 655,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	741,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 746,-
Annen formue:	46 236,-
Gjeld:	82 628,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Dnb Bank Asa**
Lånenummer:	12138075441
Restsaldo:	80 914,73
Kapitalkostnader:	2 261,95

Bank:	**Husbanken**
Lånenummer:	11485995.2
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 80 914,73,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:
All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sverre Hermanstad pr. e-post: sverre.hermanstad@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Goran Asanovic, e-post: byskogenbrl@styrerommet.no
Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no mailto:oef@obos.no. Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

ÅRSMØTE 2025

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 6051
BYSKOGEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BYSKOGEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2025 kl. 18:00, Utsikten Grendehus, Utsikten 18.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra styret ved vedr. heldekkende brannvarslingssystem
8. Forslag fra styret om felling av trær og etablering av mindre frukttrær istedet
9. Forslag fra Michael Balner om å videreføre og forsiktig utvide hagegruppa.
10. Forslag fra Anna Shepenkova om å opprette et tilbud for at enkelte boenheter kan ha egne hagekasser.
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BYSKOGEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024 signert.pdf
2. 6051 Byskogen Borettslag revisjonsberetning.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse til styreleder er fastsatt i kontrakt, kr. 96.000

Godtgjørelse for øvrige styremedlemmer er foreslått sum kr. 54.000

Totalt godtgjørelse sum kr. 150.000

Forslag til vedtak

Godtgjørelse til ekstern styreleder og øvrige styremedlemmer settes til kr. 150.000 totalt

---

Sak 7

Forslag fra styret ved vedr. heldekkende brannvarslingssystem

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Våren/sommeren 2024 bestilte styret brannteknisk tilstandsrapport for å avdekke eventuelle mangler siden bygget snart er 20 år gammelt. I denne rapporten ble det blant annet avdekket manglende heldekkende brannvarslingssystem som det største avviket (tilstandsgrad 3 = TG3) som betyr «alvorlig avvik» som kan føre til fare for liv og helse og at det er behov for strakstiltak. Installering av et slikt system vil også «lukke» avviket som ble påpekt i rapporten som går på rømningsmuligheter for de som bor i 3. etasje. For alle leilighetene i 3. etasje er det kun trapperommet som er rømningsvei. Dette var også et avvik med TG3 som vil lukkes ved installering av heldekkende brannvarslingssystem.

Styret har nå fått et tilbud på trådløst brannvarslingssystem der man blant annet kan få installert avstillerknapp i hver leilighet slik at man selv kan avstille brannalarm ved falsk alarm slik at det ikke blir nødvendig med brannutrykning. Tilbudet er på kr 205 102,63 kr. Her er det tatt utgangspunkt i de tegninger som er gjort tilgjengelige for Norsk Brannvern. Dersom det er gjort endringer i planløsning i etterkant av tegningenes utforming, vil dette kunne utløse endringer i tilbudet for eksempel at de må inn med flere varslere etc. Tegningene som er lagt til grunn er utarbeidet i 2004.

Forslag til vedtak

Byskogen BRL takker ja til tilbud fra Norsk Brannvern og beløpet dekkes via sameiets egenkapital. Dersom det blir endring i tilbudet pga. planløsninger som er gjort i etterkant av tegningene som er utarbeidet i 2004 har styret fullmakt til å godta revidert tilbud opptil kr 250 000 inkl. mva.

Vedlegg

3. Årsregnskap 2024 med ny budsjett.pdf

Sak 8

Forslag fra styret om felling av trær og etablering av mindre frukttrær istedet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

På generalforsamlingen i 2024 var det oppe et forslag om å felle tre trær på vår eiendom. Det er de tre som står på venstre side av plenen foran huset, ved søppelrommet, på vår side av stien.

Det forslaget ble nedstemt med en argumentasjon om at byen trenger trær. Det er styret helt enige i. Disse tre trærne ble plantet da borettslaget var nytt, altså for rundt 20 år siden. De er ikke verneverdige eller har noen spesiell biologisk verdi. Men vi er enige i at trær er viktige for både klima, luftkvalitet og trivsel i en by, og vil derfor foreslå at vi feller disse tre trærne, men samtidig planter tre fruktbærende trær i stedet. Da vil alle beboere kunne hente av frukten (når trærne etter noen år forhåpentlig bærer frukt), vi opprettholder antallet trær, og vi får samtidig litt mer lys inn til boligene våre – spesielt i de nederste etasjene.

Forslag til vedtak

Styret bes om å få utført felling av de tre trærne som er omtalt i forslaget, og samtidig finne tre frukttrær til å erstatte disse med. Eventuell frukt fra trærne kan høstes av alle beboere.

Sak 9

Forslag fra Michael Balner om å videreføre og forsiktig utvide hagegruppa.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei,

Som i fjor ønsker jeg å diskutere hageprosjektet med plantekasser.

I utgangspunktet ønsker jeg å videreføre prosjektet i nåværende form. Men jeg skal levere to alternative forslag til budsjett: videreføring og forsiktig utvidelse.

Jeg rekker ikke å levere detaljene før fristen for innmelding 4.3. Håper at det går bra.

Takk.

Mvh

Michael Balner

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om videreføring av hagegruppa, og at de får samme budsjett som i 2024.

Forslag til vedtak

Budsjettet til hagegruppa settes av styret.

Sak 10

Forslag fra Anna Shepenkova om å opprette et tilbud for at enkelte boenheter kan ha egne hagekasser.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg har sendt allerede forslaget i Vibbo. Men kan gjenta det kort her. Jeg forslår å ha flere hagekasser og at hver beboer som ønsker å dyrke i hele kassa kan få lov til det. Det kan også bli et par felles kasser. Totalt blir det nok ikke så mange kasser så vi har nok plass til alle.

Det blir fint med flere blomster og spiselige planter foran huset vårt.

Vennlig hilsen,

Anna Shepenkova

Styrets innstilling

Styret mener at siden dette er på fellesområde burde det ikke privatiseres. Vi ønsker heller at dette skal håndteres felles gjennom hagegruppa.

Forslag til vedtak
Saken tas til orientering

Sak 11
Valg av tillitsvalgte

Varamedlemmer og valgkomite er på valg:

Varamedlemmer

Dag Joakim Gamborg (2024-2025)

Petter Stabell (2024-2025)

Valgkomite

Lajla blom (2024-2025)

Knut Bolstad (2024-2025)

Innstilling

Valgkomiteens innstilling
Valgkomiteen har bestått av Lajla Blom og Knut Bolstad.

Valgkomiteen innstiller på følgende:

Petter Stabell gjenvelges som varamedlem for ett år

Ida Kjelgren velges som varamedlem for ett år.

Roller og kandidater

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

- Ida Kjelgren
- Petter Stabell

Valg av 2 valgkomitee Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder

Goran Asanoniv

(2024-2026)

Styremedlem

Ranveig Tveitnes

(2024-2026)

Styremedlem

Steinar Brenna Hansen

(2024-2026)

Varamedlem

Dag Joakim Gamborg

(2024-2025)

Varamedlem

Petter Stabell

(2024-2025)

Valgkomite

Lajla blom (2024-2025)

Knut Bolstad (2024-2025)

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på epost byskogenbrl@styrerommet.no. Se Byskogen Borettslag hjemmeside på [www adr] for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Byskogen Borettslag

Borettslaget består av 32 andeler.

Byskogen Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 986344918, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer: 236/207

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

Forretningsførsel og revisjon

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

Sameiets revisor er BDO.

Styrets arbeid

Styret har i styreperioden 2024/2025 avholdt 10 styremøter og ellers hatt flere telefon og e-post korrespondanser der man måtte ta raske beslutninger som ikke kunne vente til neste styremøte.

Noen av de viktigste og/eller mest tidkrevende sakene som styret har jobbet med i perioden var:

· Satt i gang plantegruppe etter vedtak på sist generalforsamling. Denne ledes av Michal Balner.

· Forlenget avtale med GOS med 1 år til 31.12.2025, da vi ikke valgte å prioritere ny anbudsrunde siden både styret og beboere er fornøyd med jobben GOS gjør.

· Vi mottok og aksepterte et tilbud fra Norsk Brannvern for å utbedre manglene etter brannkontroll som ble gjennomført våren 2024. Oppsummert inneholdt tilbudet innkjøp av 31 nye brannslokkere til beboere, bytteservice der de tok med de gamle slokkerne og noe skilting i fellesområder til brannutstyr.
I tillegg fikk vi tilbud på brannteknisk tilstandsanalyse som også ble godkjent. Analysen har avdekket flere avvik. Noen er mindre og ikke akutte og noen er større og mer akutte og kostbare, som installering av heldekkende brannvarslingssystem (se styrets forslag).

· Dugnad gjennomført 12.juni.

· Maling av skillevegger og terrasser i fjerde etasje ble gjennomført av beboere selv, med utstyr innkjøpt av borettslaget

· Bestilt og fått vedlikeholdsplan fra OBOS Prosjekt - Bygget er snart 20 år, og det vil fremover komme stadig mer nødvendig vedlikehold og utskifting. For å få en oversikt over hva vi må forvente, og kunne planlegge for dette økonomisk, ble denne rapporten bestilt og styret har valgt å prioritere følgende punkter (noen ble gjort i 2024 mens andre tas til våren)

o Balkongterrasse, frosset nedløp.

o Takrenner og nedløpsrør må ettersees og renses.

o Utskifting takplater på avfallsrommet ble gjort høsten 2024, og samtidig ble armaturer i søppelrommet skiftet.

o Elektro internkontroll på hovedtavler og el-punkter i fellesområder ble gjennomført høsten 2024

Det skal nevnes at det ikke avdekket større eller akutte feil på bygget, men at denne rapporten også viser til manglende brannvarslingsanlegg.

· Avregning strøm ladestsjoner. Dette er dessverre ikke utført fortløpende. Avlesningene er foretatt, men gir lite mening. Vi jobber med å finne ut av dette.

· Gjennomført radonmålinger
2 / 4 leiligheter i vestsiden av bygget har valgt å måle radonnivå gjennom vinteren. Målingene utført i vinter i 101 viser lave radonnivåer med radonsuget påslått. Vi venter på målinger fra 401 og forventer verdier der også under anbefalt grense.
Sist vinter ble det utført målinger med radonsuget avslått, og det ble da målt verdier over anbefalt nivå. Vi vurderte det som at radonsuget er nødvendig for tryggheten i borettslaget og det burde stå på fremover.

· Refusjon strøm til radonsug
Vi jobber med å refundere radon til beboere som har dette koblet på deres strømnett.

o Vi har valgt å prioritere å legge om strøm fra disse radonsugene til felles anlegg, og nå går radonsug på vestsiden av bygget inn på fellesstrøm. Vi har kontakt med elektriker for å legge inn det andre på fremsiden av bygget.

· Årlig ettersyn/service på rørsystem – Inngått årlig avtale med Hagen VVS som innebærer følgende:

o Rense filter på trykkreduksjonsventil, skifte filter ved behov

o Funksjonstesting av felles ventiler og oppleggskraner

o Sjekk av bereder og sirkulasjonspumpe teknisk rom

· Styret har opprettet god dialog med beboer som har slitt med matlukt, og det er igangsatt et utbedringstiltak. Hvorvidt dette løser problemet er for tidlig å si noe om i skrivende stund.

· Elbilladeranlegget. Vi har undersøkt om vi kunne få overført strømmålerne til den enkelte andelseier. Dette blir imidlertid så kostbart at vi inntil videre har valgt å ikke gjøre noe med dette.

· Ventilasjon bodareal. Det har i mange år vært et problem med dårlig luft og høy luftfuktighet i bodarealet. Styret innhentet en uttalelse fra godkjent ventilasjonsfirma som mente at vi først burde prøve å komme bukt med problemet ved å installere luftavfuktere. Dette er nå installert i begge bodarealene i kjelleren, og fuktighetsnivået er betydelig redusert.

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Mindre avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt styrehonorar og økte vedlikeholdsutgifter. .

Resultat

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

Disponible midler

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

Disponible midler pr. 31.12 var kr. 1 049 196.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økningav felleskostnadene

fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BYSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 344 918, KUNDENR. 6051

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 239 469**	**1 096 142**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 260 379	924 197
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-726 322	-780 869
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-724 331	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-190 274**	**143 328**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 049 196**	**1 239 470**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 311 796	1 467 992
Kortsiktig gjeld	-262 600	-228 522
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 049 196**	**1 239 470**

Transaction 09222115557540115255 Signed GA, RT, SBH

BYSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 344 918, KUNDENR. 6051

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader IN lån		1 079 154	0	1 045 000	1 007 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 694 391	2 640 911	1 699 000	1 903 592
Garasjer	10	115 500	115 500	115 500	0
Andre inntekter	3	1 235	11 182	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 890 280**	**2 767 593**	**2 859 500**	**2 910 592**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 404	-25 380	-25 000	-22 000
Styrehonorar	5	-244 000	-180 000	-180 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 913	-20 230	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-63 739	-57 716	-62 000	-65 000
Konsulenthonorar	7	-96 530	-61 440	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-431 083	-127 832	-308 500	-331 000
Forsikringer		-127 072	-105 424	-116 000	-139 000
Kommunale avgifter	9	-279 528	-244 803	-284 000	-317 000
Energi/fyring		-120 325	-144 509	-175 000	-145 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 512	-179 159	-107 000	-85 000
Andre driftskostnader	11	-293 899	-272 935	-289 500	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 789 006**	**-1 419 426**	**-1 586 000**	**-1 593 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN AVT:		**1 101 275**	**1 348 167**	**1 273 500**	**1 317 592**
Innbetalt andel fellesgjeld/IN lån		724 331	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 825 606**	**1 348 167**	**1 273 500**	**1 317 592**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 070	27 524	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-584 297	-451 493	-516 000	-571 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-565 227**	**-423 969**	**-506 000**	**-561 000**
ÅRSRESULTAT		**1 260 379**	**924 197**	**767 500**	**756 592**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 260 379	924 197		

Transaction 09222115557540115255 Signed GA, RT, SBH

BYSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 344 918, KUNDENR. 6051

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	41 483 800	41 483 800
Tomt		9 106 200	9 106 200
SUM ANLEGGSMIDLER		**50 590 000**	**50 590 000**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		4 145	4 754
Andre kortsiktige fordringer	15	-18 683	-21 162
Driftskonto OBOS-banken		1 309 551	1 484 399
Skattetrekkskonto OBOS-banken		5 280	1
Sparekonto OBOS-banken		11 503	0
SUM OMLØPSMIDLER		**1 311 796**	**1 467 992**
SUM EIENDELER		**51 901 796**	**52 057 992**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital, 31 x kr 100		3 100	3 100
Annen egenkapital	16	25 473 735	24 213 356
SUM EGENKAPITAL		**25 476 835**	**24 216 456**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	10 950 360	12 401 013
Borettsinnskudd	18	15 212 000	15 212 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**26 162 360**	**27 613 013**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		75 304	74 713
Leverandørgjeld		39 244	22 396
Skyldige offentlige avgifter	19	7 536	0
Påløpte renter		140 517	131 413
SUM KORTSIKTIG GJELD		**262 600**	**228 522**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**51 901 796**	**52 057 992**
Pantstillelse	20	53 909 500	53 909 500

Oslo, __.__.2025
Styret i Byskogen Borettslag

Goran Asanovic Ranveig Tveitnes Steinar Brenna Hansen

Transaction 09222115557540115255 Signed GA, RT, SBH

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

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

Transaction 09222115557540115255 Signed GA, RT, SBH

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 674 588
Elbil infrastruktur	19 803
Kapitalkostnader (IN)	1 081 011
Reg. Kapitalkostnader (IN)	-1 857
Fratrekk Kapitalkostnader (IN)	-1 079 154
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 694 391**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse, påslag ved viderefakt.	363
Diverse, Refundert fra Oslo Kommune	872
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 235**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-34 404
SUM PERSONALKOSTNADER	**-34 404**

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 180 000. I tillegg har ekstern styreleder mottatt kr 64 000, for perioden mai - desember 2024. Iht. årsmøtevedtak

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 913.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand, OBOS juridisk avd.	-21 937
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 243
Andre konsulenthonorarer, OBOS Prosjekt	-51 350
Andre konsulenthonorarer, Fornebu Forvaltning AS	-12 000
SUM KONSULENTHONORAR	**-96 530**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-178 303
Drift/vedlikehold VVS	-46 430
Drift/vedlikehold elektro	-33 381
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 714
Drift/vedlikehold heisanlegg	-42 014
Drift/vedlikehold brannsikring	-75 573
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-38 616

Transaction 09222115557540115255 Signed GA, RT, SBH

Kostnader dugnader	-6 053
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-431 083**

Transaction 09222115557540115255 Signed GA, RT, SBH

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-191 619
Renovasjonsavgift	-87 909
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-279 528**

NOTE: 10
GARASJER

INNTEKTER GARASJER

Leieinntekter	115 500
SUM INNTEKTER GARASJER	**115 500**

SUM GARASJER	**115 500**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Annet driftsmateriale	-7 185
Vaktmestertjenester	-183 430
Renhold ved firmaer	-79 276
Andre driftskostnader	-9 056
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 500
Andre kontorkostnader	-453
Kontingenter	-9 300
Bank- og kortgebyr	-2 714
Øreavrunding	15
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-293 899**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	11 268
Renter drifts kto. OBOS banken	7 262
Renter sparekto. OBOS Banken	235
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	284
Andre renteinntekter	21
SUM FINANSINNTEKTER	**19 070**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på IN lån Husbanken	-436 445
Renter og gebyr på lån DNB	-147 851
SUM FINANSKOSTNADER	**-584 297**

Transaction 09222115557540115255 Signed GA, RT, SBH

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 2005	41 483 800
SUM BYGNINGER	**41 483 800**

Gnr.236 Bnr.206
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.
Borettslaget eier tomten som er på 2729 kvm, verdi kr 9 106 200
Eiendomsverdien er opprinnelig kostpris på eiendommen, og man regner med at prisstigningen deretter oppveier for eventuelle verditap.
Borettslaget er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring ASA
Borettslaget består av 31 andeler a kr 100.

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avregning ifm. IN lån	-18 683
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**-18 683**

NOTE: 16
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	15 756 689
Egenkapital fra IN tidligere	16 551 310
Egenkapital fra IN 2024	724 331
Reduksjon EK fra IN	-7 558 595
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**25 473 735**

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Dnb Bank Asa		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,85 %. Lånet løper til 2039		
Opprinnelig 2019	-2 660 000	
Nedbetalt tidligere	450 270	
Nedbetalt i år	83 613	
		2 126 117
Husbanken		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 4,68 %. Lånet løper til 2036		
Opprinnelig 2015	-32 963 994	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 221 401	
Nedbetalt tidligere, individuelt	16 551 310	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	642 709	
Nedbetalt i år, individuelt	724 331	
		8 824 243

Transaction 09222115557540115255 Signed GA, RT, SBH

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	**10 950 360**

Transaction 09222115557540115255 Signed GA, RT, SBH

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-15 212 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-15 212 000**

NOTE: 19
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk 6 termin	-5 280
Skyldig arbeidsgiveravgift 6 termin	-2 256
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-7 536**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	15 212 000
Husbanken IN lån	8 824 243
DNB	2 126 117
TOTALT	**26 162 360**

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

Bygninger	41 483 800
Tomt	9 106 200
TOTALT	**50 590 000**

Transaction 09222115557540115255 Signed GA, RT, SBH

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BYSKOGEN BORETTSLAG

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BYSKOGEN BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: TVXOC-PBWUE-HCAYT-GEQKJ-TJ0CM-WLXOL

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-03-04 13:24:10 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: TVXOC-PBWUE-HCAYT-GEQKJ-TJ0CM-WLXOL

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

BYSKOGEN BORETTSLAG
ORG.NR. 986 344 918, KUNDENR. 6051

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader IN lån		1 079 154	0	1 045 000	1 007 000
Innkrevde felleskostnader	2	1 694 391	2 640 911	1 699 000	1 903 592
Garasjer	10	115 500	115 500	115 500	0
Andre inntekter	3	1 235	11 182	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 890 280**	**2 767 593**	**2 859 500**	**2 910 592**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-34 404	-25 380	-25 000	-22 000
Styrehonorar	5	-244 000	-180 000	-180 000	-150 000
Revisjonshonorar	6	-9 913	-20 230	-14 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-63 739	-57 716	-62 000	-65 000
Konsulenthonorar	7	-96 530	-61 440	-25 000	-25 000
Drift og vedlikehold	8	-431 083	-127 832	-308 500	-581 000
Forsikringer		-127 072	-105 424	-116 000	-139 000
Kommunale avgifter	9	-279 528	-244 803	-284 000	-317 000
Energi/fyring		-120 325	-144 509	-175 000	-145 000
TV-anlegg/bredbånd		-88 512	-179 159	-107 000	-85 000
Andre driftskostnader	11	-293 899	-272 935	-289 500	-300 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 789 006**	**-1 419 426**	**-1 586 000**	**-1 843 000**
DRIFTSRESULTAT FØR IN AVT:		**1 101 275**	**1 348 167**	**1 273 500**	**1 067 592**
Innbetalt andel fellesgjeld/IN lån		724 331	0	0	0
DRIFTSRESULTAT		**1 825 606**	**1 348 167**	**1 273 500**	**1 067 592**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	19 070	27 524	10 000	10 000
Finanskostnader	13	-584 297	-451 493	-516 000	-571 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-565 227**	**-423 969**	**-506 000**	**-561 000**
ÅRSRESULTAT		**1 260 379**	**924 197**	**767 500**	**506 592**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		1 260 379	924 197		

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 10.04.25
Selskapsnummer: 6051 **Selskapsnavn:** BYSKOGEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL
ÅRSMØTE 2025

Protokoll til årsmøte 2025 for BYSKOGEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 986344918
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Utsikten Grendehus, Utsikten 18.

Antall stemmeberettigede som deltok: 15
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Goran Asanovic er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Sverre Hermanstad foreslått. Som protokollvitne ble Lajla Elin Blom foreslått.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse til styreleder er fastsatt i kontrakt, kr. 96.000

Godtgjørelse for øvrige styremedlemmer er foreslått sum kr. 54.000

Totalt godtgjørelse sum kr. 150.000

> **Forslag til vedtak:**
> Godtgjørelse til ekstern styreleder og øvrige styremedlemmer settes til kr. 150.000 totalt
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Forslag fra styret ved vedr. heldekkende brannvarslingssystem

Våren/sommeren 2024 bestilte styret brannteknisk tilstandsrapport for å avdekke eventuelle mangler siden bygget snart er 20 år gammelt. I denne rapporten ble det blant annet avdekket manglende heldekkende brannvarslingssystem som det største avviket (tilstandsgrad 3 = TG3) som betyr «alvorlig avvik» som kan føre til fare for liv og helse og at det er behov for strakstiltak. Installering av et slikt system vil også «lukke» avviket som ble påpekt i rapporten som går på rømningsmuligheter for de som bor i 3. etasje. For alle leilighetene i 3. etasje er det kun trapperommet som er rømningsvei. Dette var også et avvik med TG3 som vil lukkes ved installering av heldekkende brannvarslingssystem.

Styret har nå fått et tilbud på trådløst brannvarslingssystem der man blant annet kan få installert avstillerknapp i hver leilighet slik at man selv kan avstille brannalarm ved falsk alarm slik at det ikke blir nødvendig med brannutrykning. Tilbudet er på kr 205 102,63 kr. Her er det tatt utgangspunkt i de tegninger som er gjort tilgjengelige for Norsk Brannvern. Dersom det er gjort endringer i planløsning i etterkant av tegningenes utforming, vil dette kunne utløse endringer i tilbudet for eksempel at de må inn med flere varslere etc. Tegningene som er lagt til grunn er utarbeidet i 2004.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Byskogen BRL takker ja til tilbud fra Norsk Brannvern og beløpet dekkes via sameiets egenkapital. Dersom det blir endring i tilbudet pga. planløsninger som er gjort i etterkant av tegningene som er utarbeidet i 2004 har styret fullmakt til å godta revidert tilbud opptil kr 250 000 inkl. mva.
>
> ✗ **Ikke vedtatt.**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Byskogen BRL ønsker å installere et brannvarslings anlegg (inkludert garasje) med en øvre grense opptil kr. 250.000 Styret får fullmakt til å velge leverandør, men skal først innhente flere tilbud.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

8. Forslag fra styret om felling av trær og etablering av mindre frukttrær istedet

På generalforsamlingen i 2024 var det oppe et forslag om å felle tre trær på vår eiendom. Det er de tre som står på venstre side av plenen foran huset, ved søppelrommet, på vår side av stien.

Det forslaget ble nedstemt med en argumentasjon om at byen trenger trær. Det er styret helt enige i. Disse tre trærne ble plantet da borettslaget var nytt, altså for rundt 20 år siden. De er ikke verneverdige eller har noen spesiell biologisk verdi. Men vi er enige i at trær er viktige for både klima, luftkvalitet og trivsel i en by, og vil derfor foreslå at vi feller disse tre trærne, men samtidig planter tre fruktbærende trær i stedet. Da vil alle beboere kunne hente av frukten (når trærne etter noen år forhåpentlig bærer frukt), vi opprettholder antallet trær, og vi får samtidig litt mer lys inn til boligene våre – spesielt i de nederste etasjene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret bes om å få utført felling av de tre trærne som er omtalt i forslaget, og samtidig finne tre frukttrær til å erstatte disse med. Eventuell frukt fra trærne kan høstes av alle beboere.
>
> ✓ **Vedtatt. 12 for og 3 mot**

9. Forslag fra Michael Balner om å videreføre og forsiktig utvide hagegruppa.

Hei,

Som i fjor ønsker jeg å diskutere hageprosjektet med plantekasser.

I utgangspunktet ønsker jeg å videreføre prosjektet i nåværende form. Men jeg skal levere to alternative forslag til budsjett: videreføring og forsiktig utvidelse.

Jeg rekker ikke å levere detaljene før fristen for innmelding 4.3. Håper at det går bra.

Takk.

Mvh

Michael Balner

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget om videreføring av hagegruppa, og at de får samme budsjett som i 2024.

> **Forslag til vedtak:**
> Budsjettet til hagegruppa settes av styret.
>
> **Vedtatt. Hagegruppa består av:**
> ✓ **Michael Balner**
> **Anna Shepenkova**

10. Forslag fra Anna Shepenkova om å opprette et tilbud for at enkelte boenheter kan ha egne hagekasser.

Jeg har sendt allerede forslaget i Vibbo. Men kan gjenta det kort her. Jeg forslår å ha flere hagekasser og at hver beboer som ønsker å dyrke i hele kassa kan få lov til det. Det kan også bli et par felles kasser. Totalt blir det nok ikke så mange kasser så vi har nok plass til alle.

Det blir fint med flere blomster og spiselige planter foran huset vårt.

Vennlig hilsen,

Anna Shepenkova

Styrets innstilling
Styret mener at siden dette er på fellesområde burde det ikke privatiseres. Vi ønsker heller at dette skal håndteres felles gjennom hagegruppa.

> **Forslag til vedtak:**
> Budsjettetet til hagegruppa settes av styret.
>
> ✓ **Vedtatt. Samme resultat som fra sak 9.**

11. Valg av tillitsvalgte

Varamedlemmer og valgkomite er på valg:

Varamedlemmer

Dag Joakim Gamborg (2024-2025)

Petter Stabell (2024-2025)

Valgkomite

Lajla blom (2024-2025)

Knut Bolstad (2024-2025)

Innstilling

Valgkomiteens innstilling
Valgkomiteen har bestått av Lajla Blom og Knut Bolstad.

Valgkomiteen innstiller på følgende:

Petter Stabell gjenvelges som varamedlem for ett år

Ida Kjelgren velges som varamedlem for ett år.

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Ida Kjelgren
Petter Stabell

Følgende stilte til valg:
Ida Kjelgren
Petter Stabell

Valgkomitee (1 år)
Følgende ble valgt:
Lajla Blom
Knut Andre Bolstad

Følgende stilte til valg:

Lajla Blom
Knut Andre Bolstad

VEDTEKTER

Vedtekter

for
Byskogen borettslag org nr 986 344 918

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20. november 2003,
sist endret den 31. mai 2022

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål
Byskogen borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Hammersborg Eiendomsforvaltning som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel
(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten
(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

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

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

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jfr borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 3-5 medlemmer inkludert styreleder, pluss eventuelt inntil 2 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 26.03.2021 nr 16. jfr lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER

for

BYSKOGEN BORETTSLAG

Vedtatt på generalforsamlingen 2012.

Hver enkelt andelseier og beboer er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

Husordensreglene skal sikre ro, orden og trivsel i leilighetene, parkeringsarealene og fellesarealene.

Gjenntatte brudd på husordensrelgene kan medføre oppsigelse av leiekontrakten.

1 Formål

Husordensreglene er laget for å sikre ro og orden for beboerne i borettslaget.

2 INDRE ORDEN/VEDLIKEHOLD

Det skal være generell ro i leilighetene i borettslaget mellom kl. 23 og 07 på hverdager. Lørdag, søndag og andre helligdager mellom kl. 23 og 09. Sosiale arrangementer tillates ved utsendelse av nabovarsel til direkte berørte naboer og ved opplag på tavle i 1. etasje.

3 YTRE ORDEN/VEDLIKEHOLD

- Ved bruk av fellesarealer skal beboerne rydde etter seg og verne om plener, beplantning og installasjoner til felles nytte.

Beboeren skal bruke egne boder til lagring av eget utstyr.

- Sykler skal utendørs hensettes i sykkelstativet
- Scootere og motorsykler tillates ikke plassert ved sykkelstativet.
- Montering av antenner/paraboler skjermer/matrisersom endrer fasaden er ikke tillatt uten at det er utarbeidet en felles plan.
- Lufting/tørking av tøy kan skje innvendig på veranda, men ikke over rekkverk eller gjennom vindu.
- Det er ikke tillat å banke/riste sengetøy og tepper over verandakanten.
- Det er ikke tillatt å kaste søppel eller sigarettsneiper fra vindu eller veranda.
- Det er ikke tillatt å bruke kullgrill og engangsgrill, på verandaene.
- Bruk av gass- eller elektrisk grill er tillatt.
- Blomsterkasser og lignende som plasseres på verandaens rekkverk må plasseres på innsiden, med unntak for de leiligheter som ligger på bakkeplan.

4 DYREHOLD

Det er tillatt med dyrehold så lenge dette ikke er sjenanse for naboer.

Eiere er ansvarlig for umiddelbart å fjerne etterlatenskaper på forsvarlig vis.

5 PARKERINGSREGLER

- Garasjeporten skal til enhver tid være lukket.
- Parkering skal foregå på egne oppmerkede plasser i garasjen.
- Det er ikke tillatt å lagre brennbare gjennstander på parkeringsplassene.
- På gangveien foran huset er det innkjøring forbudt for biler over 3,5 tonn.
- Biler kan kjøre inn for av- og pålessing, men parkering og hensetting av biler er forbudt.
- Bilkjøring skal innskrenkes til et minimum.
- Unntak fra denne bestemmelsen gjelder dersom utenforliggende forhold krever det som byggearbeid, vannskader o.l. etter avtale med styret
- Ulovlig parkerte biler – på ikke oppmerkede plasser, eller plasser tilhørende andre - vil kunne fjernes uten varsel for eierens regning og risiko.
- Parkeringsbestemmelsene håndheves av det selskap og etter de regler som styret til enhver tid bestemmer.

6 GJESTEPARKERING

- Borettslaget disponerer 3 parkeringsplasser som kan benyttes av gjester til beboerne.
- 2 plasser er lokalisert ute og en i garasjen. Aktuelle plasser er merket “gjesteparkering”
- Styret bestemmer til en hvertid hvordan plassens skal / kan benyttes.
- Parkeringsbestemmelsene håndheves av det selskap og etter de regler som styret til enhver tid bestemmer.
-

7 DIVERSE

- Det kreves at beboerne har standard skilt på postkasse og ringeklokke.
- Det er ikke tillatt å sette fra seg private eiendeler i inngangspartier, trappeoppgang, garasje eller lagets utvendige fellesareal.
- Det er ikke tillatt å hensette søppelposer i koridorene eller fellesar
- Røyking er ikke tillatt i borettslagets innvendige fellesarealer som: trapperom med sideganger, heis, gass-sluse mellom trapperom og garasje, kjellerrom/boder og i garasjen.
- Den enkelte beboer / andelseier plikter å holde seg oppdatert med oppslag eller inforskriv fra styret
- Styret bestemmer til en hver tid hva slags oppgaver som kan pålegges den enkelte andelseier, og hvilke tjenester man velger å sette bort.

- Det er andelseier/beobers ansvar å ha kjennskap til gjeldene bestemmelser for avfallsbehanding i Oslo kommune.

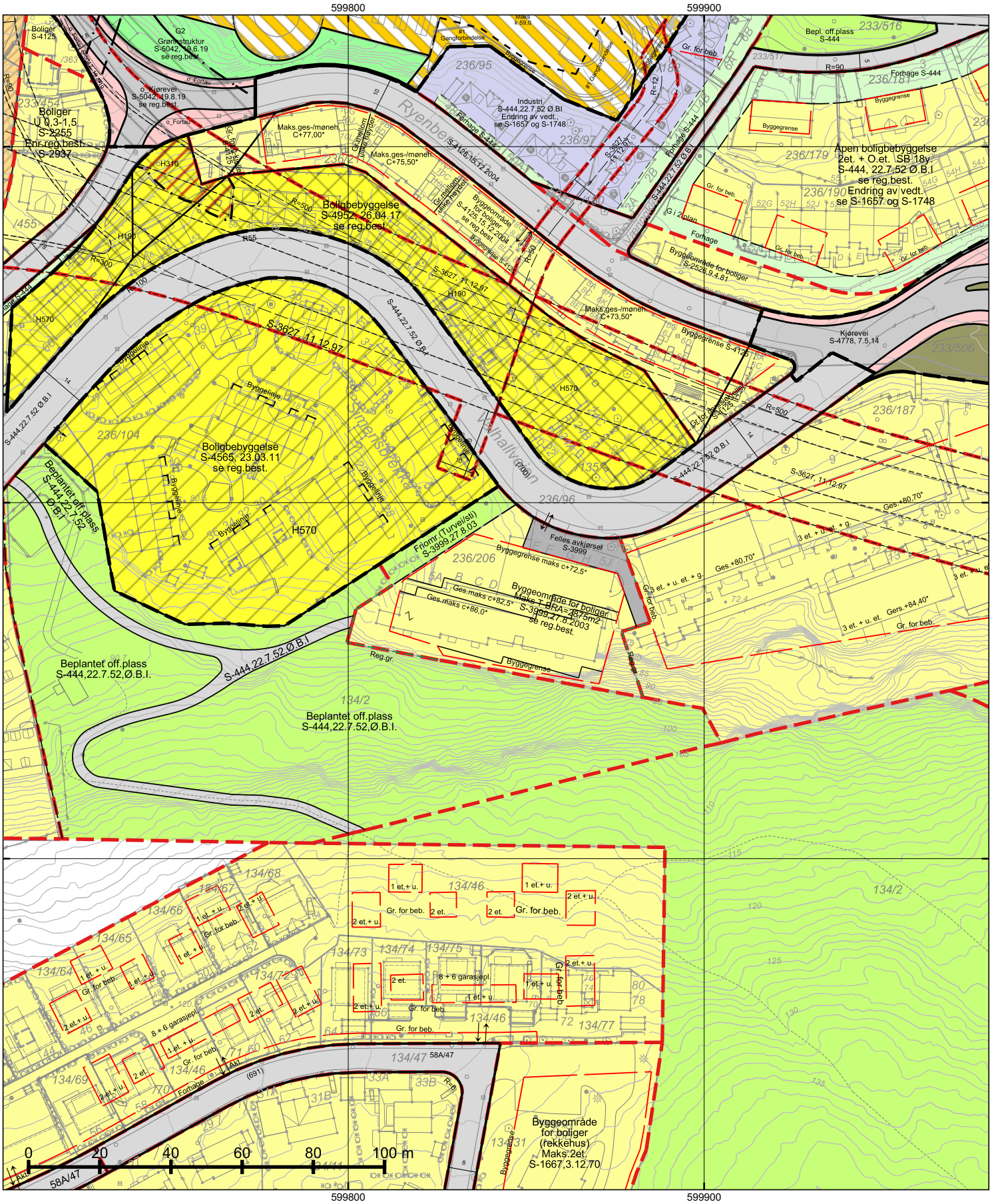
8 SIKKERHET

Det er ikke tillatt å ukritisk åpne ytterdøren til bygget for personer som vil inn.

Andelseierne plikter til enhver tid å ha operative brannvarslere og brannslukkere lett tilgjengelig i leiligheten.

Oppbevaring av gassbeholder med propan eller annen brennbar gass skal oppbevares etter gjeldene bestemmelser gitt av myndighetene.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

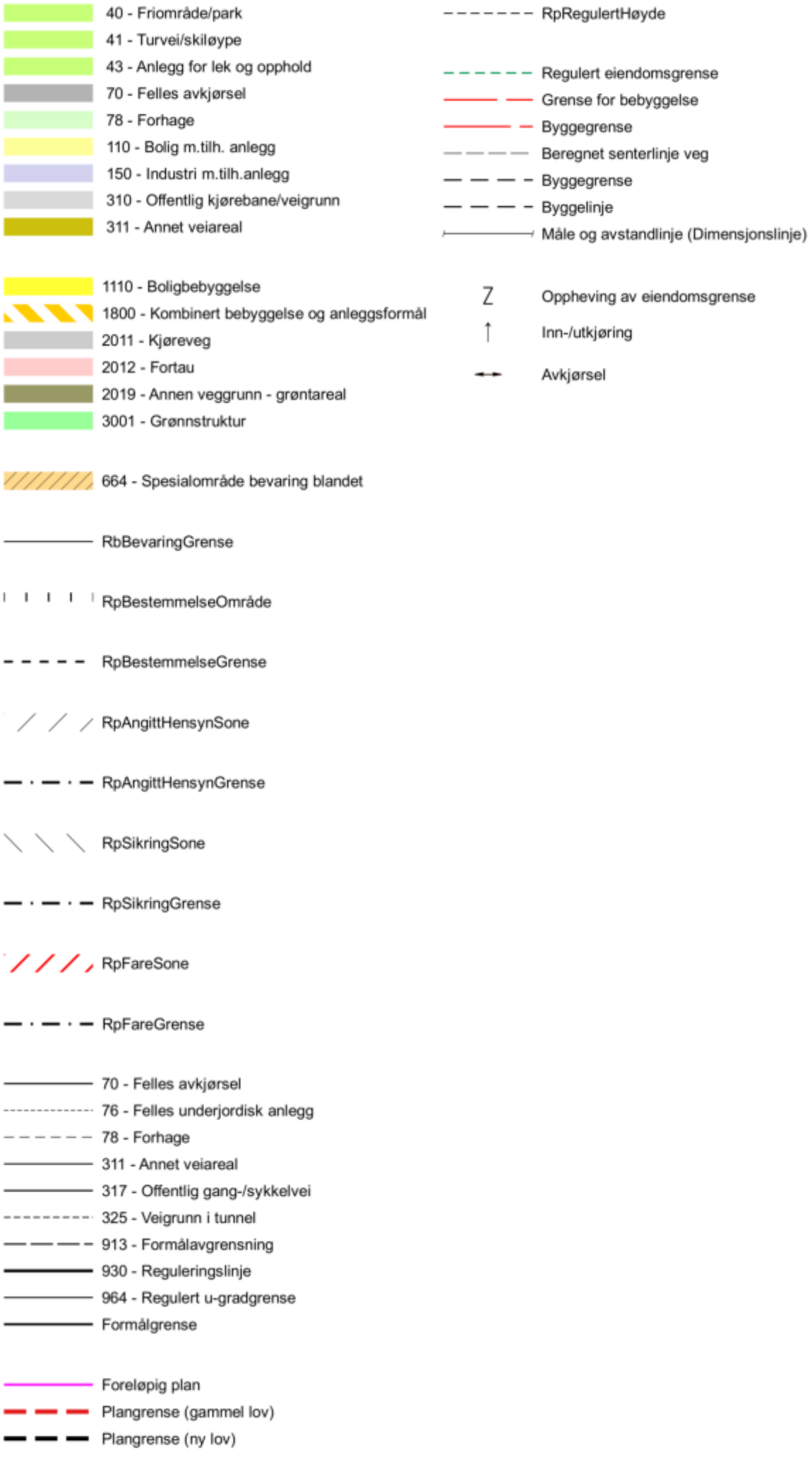
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

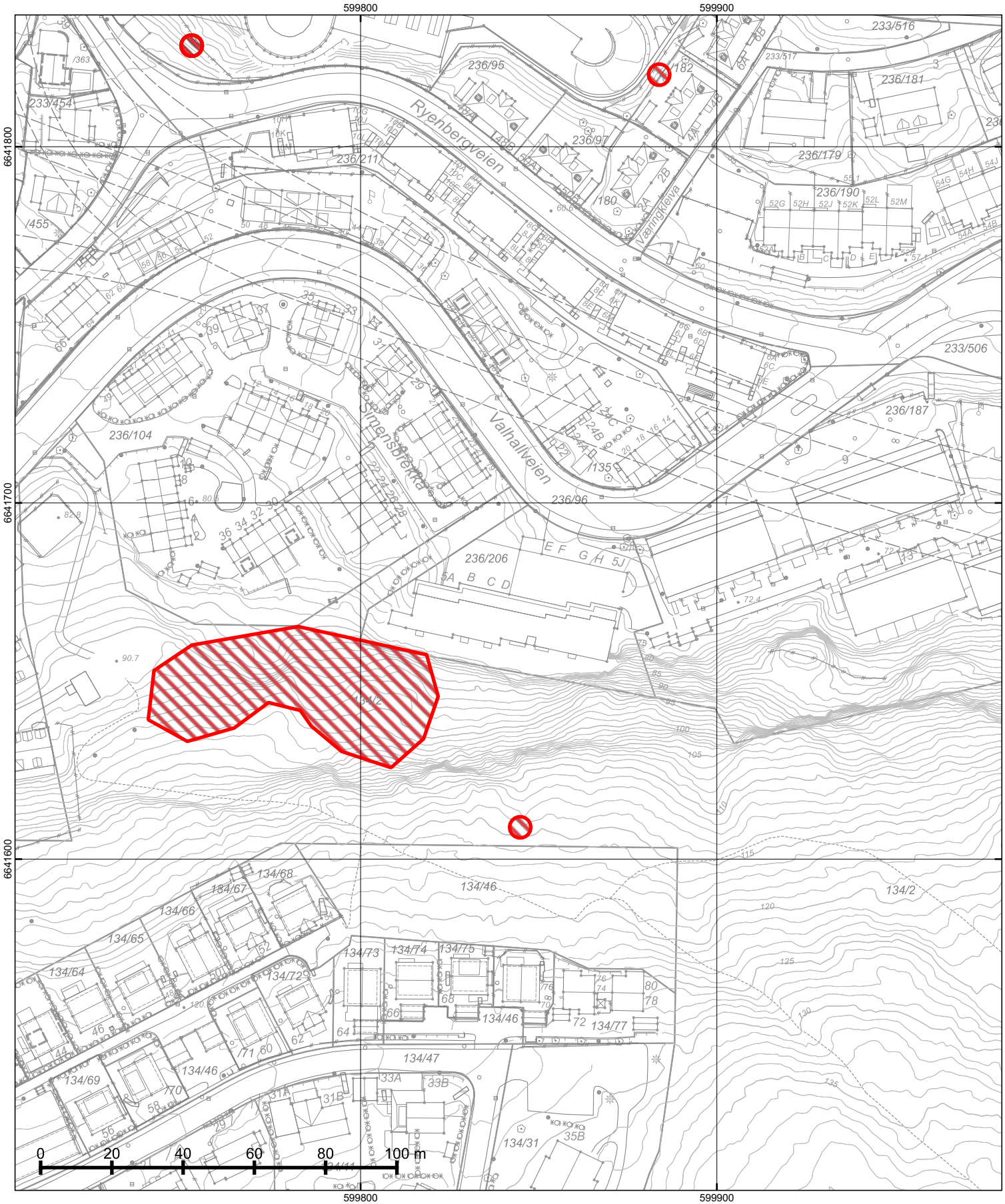
PlottID/Best.nr: 144390/ 86513896
Adresse: VALHALLVEIEN 5A
Gnr/Bnr: 236/206
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

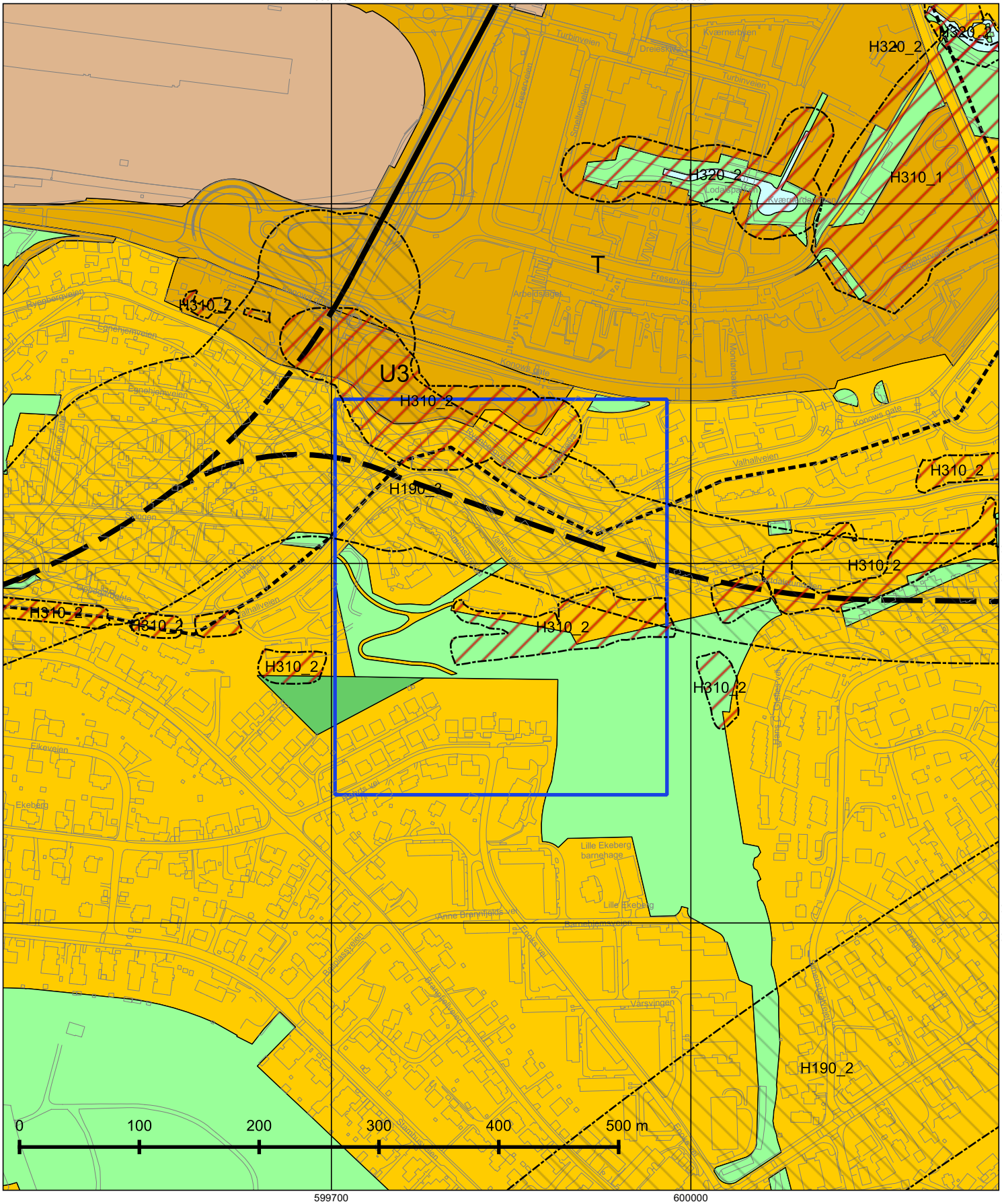
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 144390/ 86513896
Adresse: VALHALLVEIEN 5A
Gnr/Bnr: 236/206

Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 10.06.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 144390/86513896
Deres ref.: 40067/ WM120_43_3005778

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-3999

Oslo

S-3999

VALHALLVEIEN,SIMENSBREKKA Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr.236, bnr.187 og 96

Vedtaksdato: 27.08.2003
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200105369
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: Se sak 199/03 endret
Knytning(er) mot andre planer: 200105369

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

Reguleringsbestemmelser for: VALHALLVEIEN, SIMENSBREKKA, Del av gnr. 236 bnr.187 og 96.

§ 1. **Avgrensning**
Det regulerte området er vist på plankart merket tegning nr. ØIP 2002-05, datert 14.03.02.

§ 2. **Formål**
Området reguleres til:
- byggeområder - boliger
- friområder - turvei, sti
- fellesområder - felles avkjørsel

§ 3. Utnyttelse
Området tillates bebygget med maksimalt bruksareal T-BRA = 2.875 m2. Bruksareal som ligger helt eller delvis under terreng og som kun benyttes til parkering, boder og tilhørende atkomstarealer skal ikke medtas i T-BRA-beregningen.

§ 4. Plassering og høyder
Bebyggelsen skal oppføres innenfor byggegrensene med maks. gesimshøyder som vist på plankartet. Tak skal være flate. Eventuelt rekkverk og nødvendig høyde for heishus, trapperom og ventilasjonsoppbygg tillates over gesimshøyde.
Øverste etasje skal være tilbaketrukket med minimum 2,0 m fra fasadeliv mot Valhallveien. Avstanden kan punktvis være mindre der fasaden knekkes for å oppnå vestvendte balkonger. Forlengelse av takterrasser mot sør kan tillates ut over byggegrensen.
Mot gavlfasader kan oppføres åpen pergola i flukt med fasadeliv med maksimal høyde lik høyeste gesimshøyde.

§ 5. Utforming
5.1 Bygninger
Ny bebyggelse skal, når det gjelder volumer, materialbruk og farger utformes på en slik måte at området samlet fremstår med et godt helhetlig preg. Bebyggelsen skal utformes med en volumoppbygging, material- og fargebruk som harmonerer med omgivelsene. Den synlige del av parkeringskjelleren skal tilpasses boligbebyggelsens form og materialbruk.

5.2 Utearealer
Ubebygget dekke over parkeringskjeller skal opparbeides som uteoppholdsarealer.
Utearealene skal opparbeides og plasseres på de mest solrike stedene og utformes slik at de egner seg for lek og opphold. Utearealene skal beplantes. Det skal avsettes minimum 5 m^2 til lekeplass pr. boenhet.
Området skal etter ferdig utbygging framstå uten nye synlige fjellskjæringer eller andre skjemmende inngrep i landskapet.
Det skal opparbeides en gangforbindelse som forbinder den interne boliggaten i Ryenberget borettslag med friområdet vest for planområdet. Ryenberget borettslag, gnr. 236 bnr. 187 skal ha tinglyst rett til gangatkomst over fradelt eiendom til friområdet.

§ 6. Atkomst
Planområdet skal ha atkomst via regulert felles avkjørsel fra Valhallveien som vist på plankartet. Fra felles avkjørsel skal det være direkte innkjøring til parkeringskjeller. Det skal opparbeides kjøreatkomst til den interne boliggaten i Ryenberget borettslag og til utearealene foran boligbebyggelsen på fradelt eiendom.

§ 7. Friområde
Det skal opparbeides en tursti med enkel standard gjennom friområdet. Denne skal forbinde fortau i Valhallveien med friområdet sør for planområdet og gi atkomst til dette. Turstien skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis for boligene.

§ 8. Fellesområde
Felles avkjørsel skal være felles for eiendommen gnr. 236 bnr. 187 Ryenberget borettslag, og ny parsell utskilt fra denne.

§ 9. Parkering
Det skal anordnes parkering i parkeringskjeller etter den til en hver tid gjeldende parkeringsnorm for Oslo. Minimum 5% av parkeringsplassene skal utformes for bruk av bevegelseshemmede.

I tillegg skal det anordnes minimum 8 parkeringsplasser.
Parkeringsplasser på terreng tillates ikke.
Sykkelparkering skal opparbeides etter den til enhver tid gjeldende parkeringsnorm.

§ 10. Utomhusplan

Sammen med søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §93 skal det sendes inn plan for den ubebygde del av planområdet.
Planen skal redegjøre for atkomst, gangforbindelser, lekeplasser, sykkelparkering, boder, beplantning, gjerder, trapper, murer og andre arealavgrensende tiltak, samt materialbruk og belysning.
Utomhusplanen skal være godkjent før igangsettingstillatelse gis.
Utomhusarealet skal være ferdig opparbeidet før brukstillatelse gis.
Fjellskjæringer, bratte skrenter osv. skal være tilstrekkelig fysisk sikret innen brukstillatelse gis.

§ 11. **Støy**

I forbindelse med søknad om rammetillatelse etter plan- og bygningslovens §93 skal det redegjøres for støybeskyttelsestiltak. Boliger som utsettes for vegtrafikkstøy som overstiger de laveste grenseverdiene i Miljøverndepartementets rundskriv T-8/79 eller senere vedtatte rundskriv som erstatter dette, skal støybeskyttes ved hjelp av skjerming, ytterveggisolering, planløsning og lignende slik at:

- innendørs støynivå fra trafikk tilfredsstiller de laveste grenseverdiene i rundskrivet
- det til hver bolig kan anvises et utendørs oppholdsområde hvor rundskrivets laveste grenseverdi for bolignære oppholdsområder, balkonger/terrasser inkludert, tilfredsstilles.

Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdigstilt før det gis tillatelse til bruk.

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Carl Erik Kraabøl
VALHALLVEIEN 5A

Dato: 10.06.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86513896
8582767

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.236 BNR. 206

Vi viser til bestilling av 20250610 for VALHALLVEIEN 5A.

GNR. 236 BNR. 206

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 02.09.2004.

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

2739 m²

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

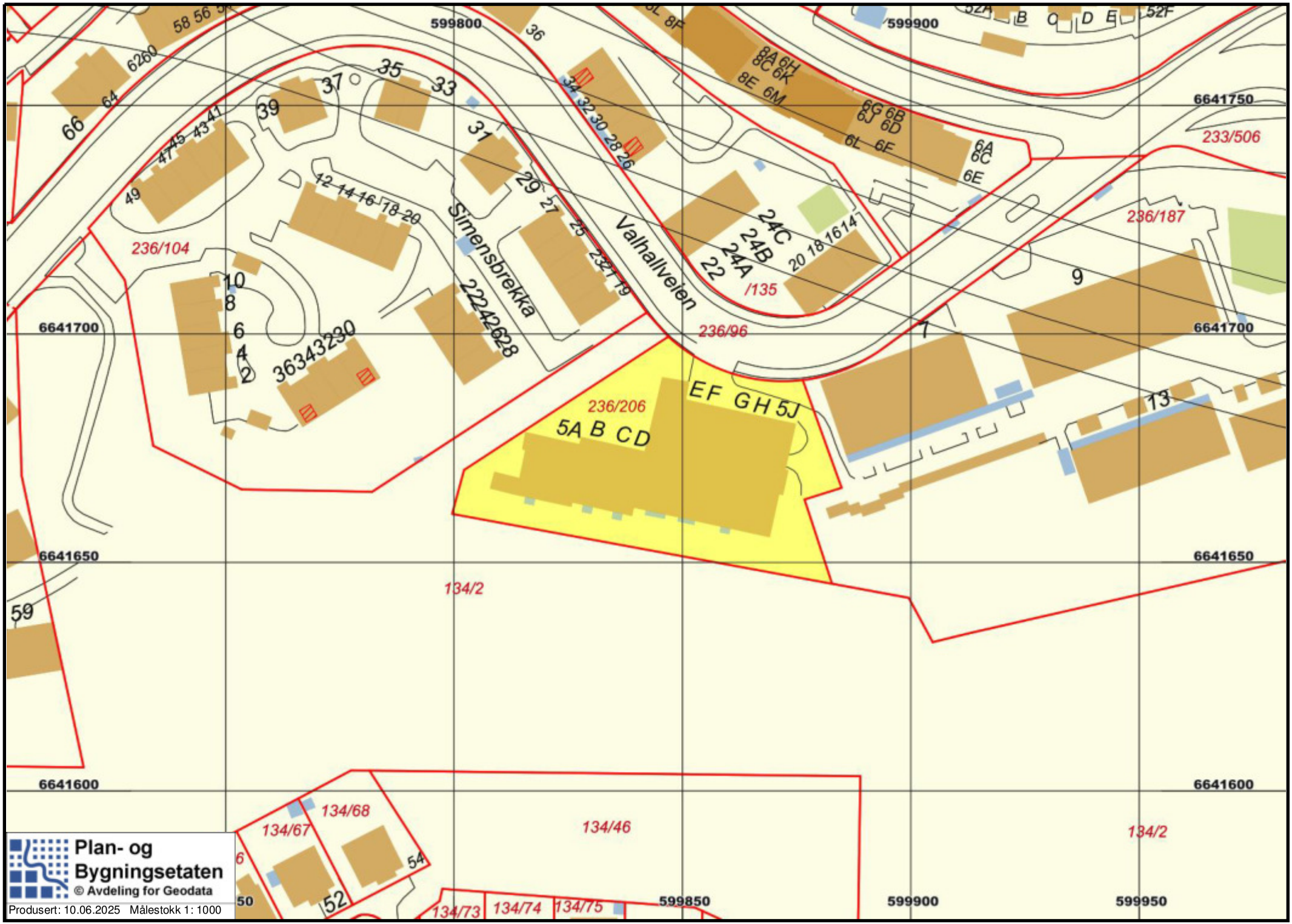
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder


599800
599900
599850
599950
6641750
6641700
6641650
6641600
Simensbrekka
Valhallveien
236/104
236/96
236/206
/135
233/506
236/187
134/2
134/46
134/67
134/68
134/73
134/74
134/75
5A B CD
EF GH 5J
36343230
2242628
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 10.06.2025 Målestokk 1: 1000

BOLIGBLOKK - FERDIGATTEST - 2010

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Agathon Borgen AS
Postboks 174
2040 KLØFTA
ole.martin.haug@agathonborgen.no

Dato: 25 FEB 2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200312213-50 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anders C. Engen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	VALHALLVEIEN 5	Eiendom:	236/206/0/0
Tiltakshaver:	Boligbyggelaget USBL	Adresse:	Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO
Søker:	Agathon Borgen AS	Adresse:	Postboks 174, 2040 KLØFTA
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST - VALHALLVEIEN 5

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Områdeplaner 2, Åpen by

Kjell Kristian Jacobsen
enhetsleder

Anders C. Engen
saksbehandler

Kopi til:
Boligbyggelaget USBL, Postboks 4764 Sofienberg, 0506 OSLO

FERDIGATTEST - TILBYGG - 2023

Plan- og bygningsetaten

Oslo

NORD ARKITEKTUR AS
Grinidammen 10
1359 EIKSMARKA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.12.2023
Eilert Gabrielsen	201700336 - 11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	VALHALLVEIEN 5A	Eiendom:	236/206/0/0
Tiltakshaver:	Lajla Blom	Søker:	NORD ARKITEKTUR AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Tilbygg

Ferdigattest - Valhallveien 5 A

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for tilbygg, mottatt 08.11.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201700336			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonskart	Unummerert	29.11.2016	1/9
Plan	A-1 01	13.12.2016	1/12
Snitt A-A	A-2.01	13.12.2016	1/14
Fasade nordøst	A-3.01	07.11.2017	5/2
Fasade nordvest	A-3.02	07.11.2017	5/3
Fasade sørvest	A-3.03	07.11.2017	5/4

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl

§27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

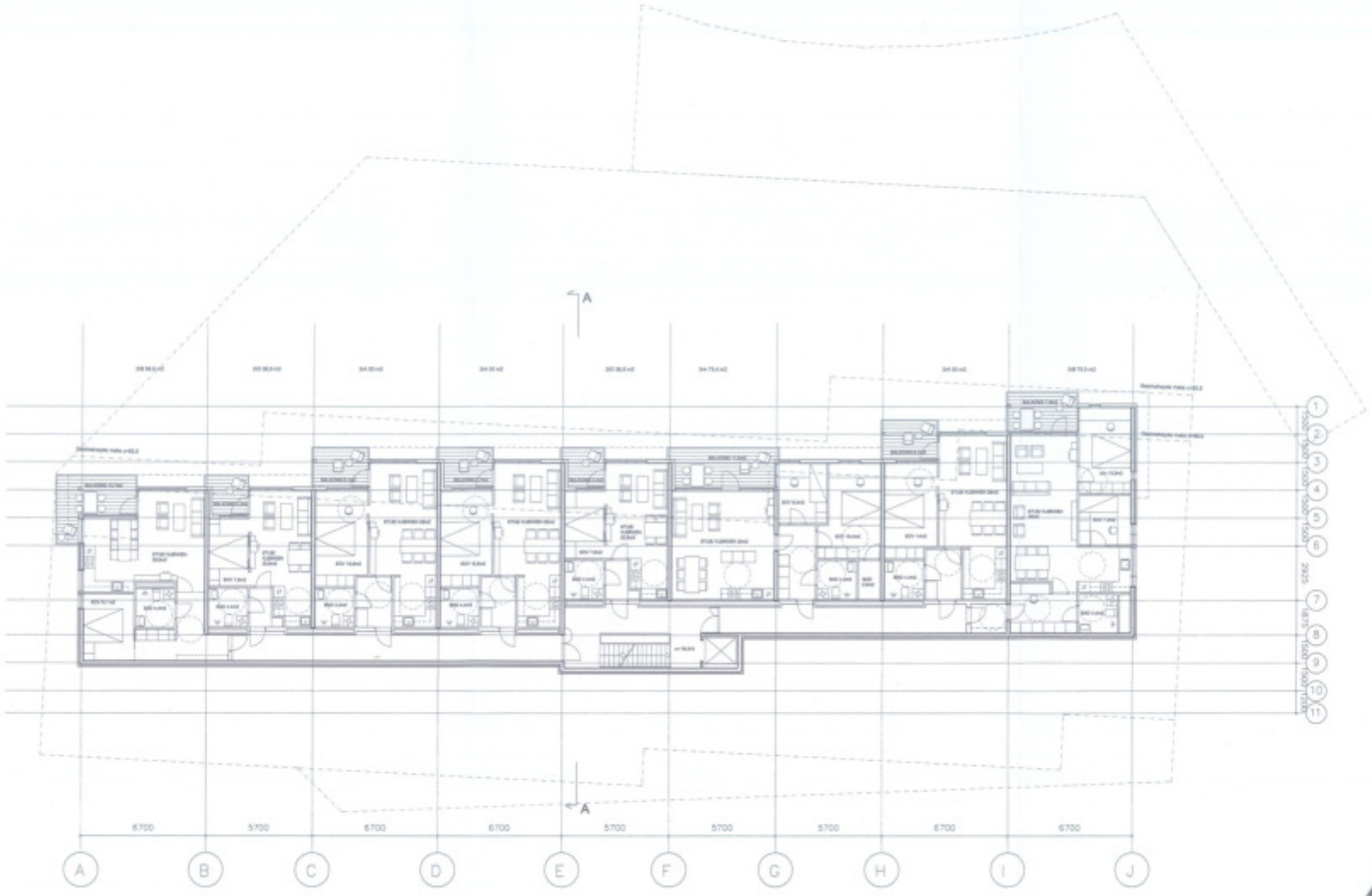
Vennlig hilsen

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler
Gaute Dekko - prosjektleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
Lajla Blom, Valhallveien 5 A, 0196 OSLO

ORIGINALE BYGGETEGNINGER

NOTATER:



Rev	Dato	Tekst	Lagm	Kontrol	Godkj
E	10.10.03	Tgn. til rammesøknad	TBC	LØ	LØ
D	06.03.03	Revidert forprosjekt	TBC	LØ	LØ
C	03.03.03	Revidert forprosjekt	TBC	LØ	LØ
B	27.02.03	Forprosjekt	TBC	LØ	LØ
A	07.02.03	Skisseprosjekt	TBC	LØ	LØ

SAMARK AS
Frøsveien 29B,
0581 Oslo
Tel:22238000
Fax:22238009
samark@samark.no

LARS LØKEN
ARKITEKTUR AS
Ballstadveien 9
4072 Hafrsfjord
v/o SAMARK AS

Tiltakshaver:
UiBL
Storgt. 49
PB. 4764 Sofienberg
0506 Oslo

VALHALLVEIEN

Tegningsinnhold	Målestokk	Dato
Rammesøknad	1:100	07.02.03

Tittel:
PLAN 3

Oppdragsnr.	Fag	Tegningsnr.	Rev
2002-09	ARK	A-2-1-20-0005	E

4

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Valhallveien 5E
Andelsnr. 308 Orgnr. 986344918 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
159-25-0443

Meglerforetak: Dyve & Partnere Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Monica Kristiansen

Telefon / Mobil: / 47 63 76 89

E-post: monica.kristiansen@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater

Notater

Notater

Notater