EKEBERGSKRENTEN | FANTASTISK UTSIKT

Valhallveien 11B

Velkommen til din nye bolig

Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING
Kr 5 500 000,-

BRA-I/BRA TOTAL
62/64 kvm

ENERGIMERKING
E - Rød

OMKOSTNINGER
18 328,-

BOLIGTYPE
Andelsleilighet

TOMTEAREAL
15185.3 m^2 (eiet)

TOTALPRIS
5 946 623,-

EIEFORM
Borettslag

FELLESKOSTNADER
5 340,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM
2

FELLESGJELD
Kr 428 295,-

ETASJE
2

FELLESFORMUE
13 861,-

BYGGEÅR
1977

Din megler

Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Michelle har jobbet som eiendomsmegler i over åtte år og har opparbeidet seg et sterkt rykte i bransjen. Med bein i nesa og et skarpt blikk for detaljer, går hun alltid den ekstra milen for kundene sine.

Rålekker og påkostet 3R | Stor solrik balkong | FANTASTISK utsikt | Lekkert bad og kjøkken fra 2022 | Garasjeplass*

Velkommen til Valhallveien 11B,

Her får du en rålekker og påkostet 3-roms med fantastisk beliggenhet i Ekebergskrenten. Store vindusflater og en fantastisk utsikt utover byen. Leiligheten er pusset opp med blant annet nytt bad og kjøkken og holder en høy standard. Gjennomtenkte materialvalg og en god planløsning.

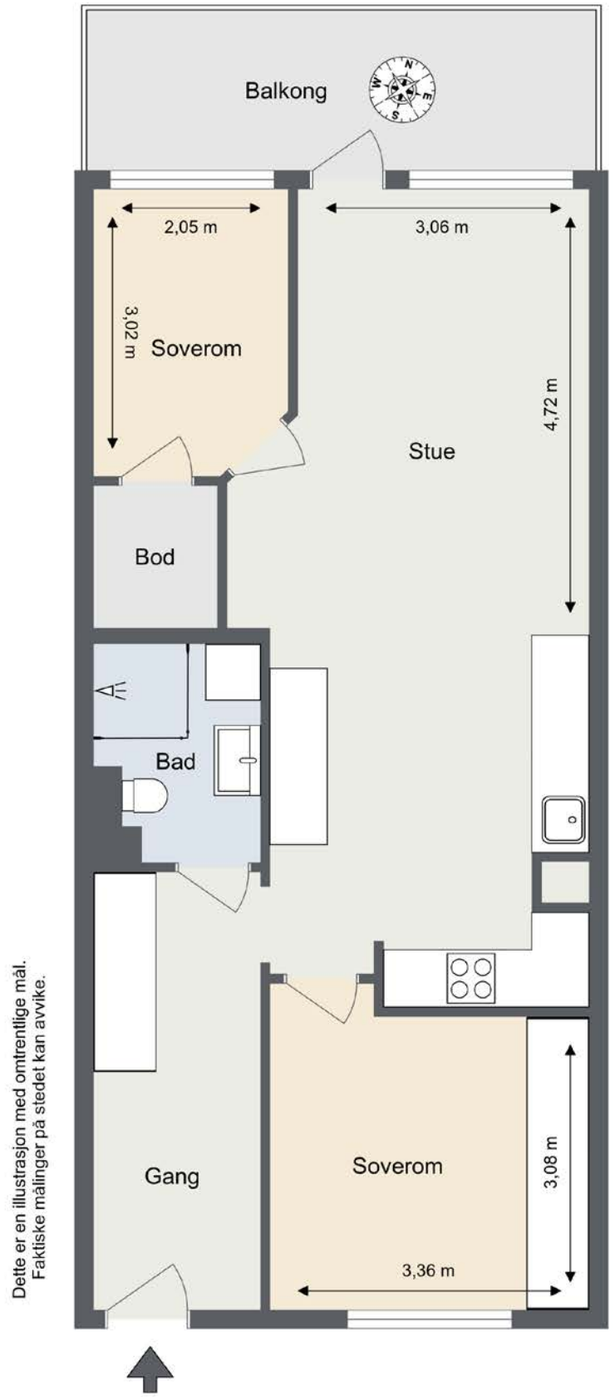
Det medfølger rett til én parkeringsplass per leilighet, enten inne- eller utendørs, tildelt av styret*

- Lekker 3-roms med god intern beliggenhet
- Balkong på hele 9 kvm med fantastisk utsikt over byen
- Delikat baderom fra 2022 med papirer på arbeid
- Rålekkert kjøkken fra 2022 med papirer på arbeid
- Varmekabler på bad og i éntre
- Varmtvann inkl.
- IN-ordning på store deler av fellesgjelden (ved innfrielse blir felleskost ca. 3.000,- i mnd).
- Kort vei til buss/sentrum

Velkommen til Valhallveien 11B! En rålekker 3-roms med fantastisk og "uforstyrret" utsikt utover Oslo by. Foto: Joakim Karlsen

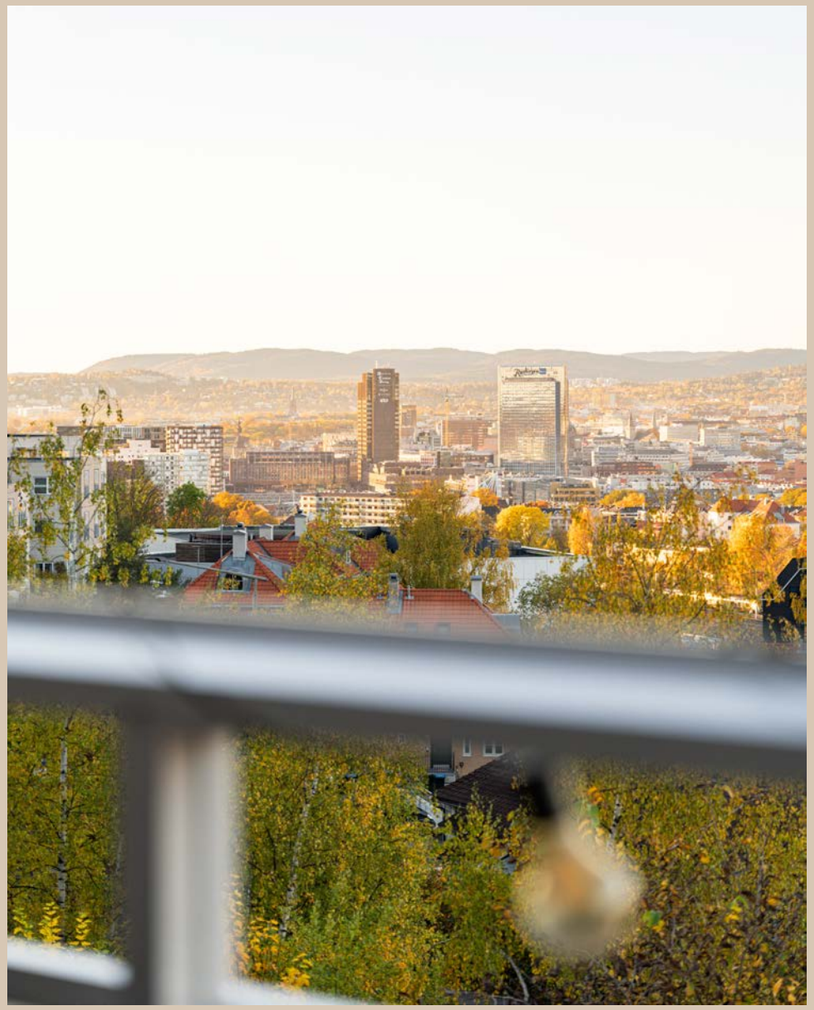
Innfelt belysning med downlights skaper et moderne uttrykk og god lyssetting.

Plantegning



Dette er en illustrasjon med omtrentlige mål.
Fakliske målinger på stedet kan avvike.

Utført av takstingeniør Erik Øyum, MNT
E- post: erik@taksthuset.no



OM EINDOMMEN

Økonomi

Prisantydning
Kr 5 500 000

Omkostninger kjøpers beløp
5 500 000,00 (Prisantydning)
428 295,00 (Andel av fellesgjeld)
---
5 928 295,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

9 300,00 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))
7 938,00 (Forhåndsvarsling forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)
545,00 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)
---
9 028,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 328,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

---
5 937 323,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
5 946 623,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Eierskiftegebyr
Kr 6570

Estimert totalpris ink. omk
Kr 5 946 623

Felleskostnader
Felleskostnader kr 5 340,- pr. mnd

Felleskostnader inkulderer: Internett, nedbetaling av fellesgjeld, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, vaktemestertjenester, renhold fellesarealer, drift og vedlikehold mm.

Fordeles slik:
Avdrag felleslån 64
Renter IN-lån 1 644
Avdrag IN-lån 806
Felleskostnader 2 444
Renter felleslån 131
Bredbånd 251

I tillegg vil det påløpe kostnader til parkeringsplass dersom kjøper trenger dette. Pris avhenger av om den er inne- eller utendørs og eventuelt med lader for elbil.

Styret informerer om følgende:
Felleskostnadene økes med KPI, dvs. 3,5 % fra 01.01.26 for å holde tritt med kostnadsutviklingen på varer og tjenester. I tillegg økes innkrevingen for bredbånd med kr 51/mnd fra samme dato. Dette for at innkrevingen per andel skal være på linje med kostnaden borettslaget betaler for tjenesten.

Kommunale avgifter
Informasjon: Inkludert i andeles felleskostnader.

Fellesgjeld
Kr 428 295 pr. 01.11.2025

Lånebetingelser fellesgjeld: Lånenummer: 12137293720,

DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.11.2025: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 26.11.2025: 47 287 571
Andel av saldo: 396 698
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2048)
IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

Lånenummer: 12139801065, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 26.11.2025: 5.04% pa.
Antall terminer til innfrielse: 90
Saldo per 26.11.2025: 4 157 430
Andel av saldo: 31 597
Første termin/første avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2048)
Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld på dette lånet.

Sikringsordning

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN-ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader til strøm, innboforsikring, diverse abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 13 861 pr. 31.12.2024

Formueverdi

Formueverdi primær: Kr 1 301 726(2023)

Formueverdi sekundær: Kr 5 206 905(2023)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien.For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv beliggenhet i Ekebergskrenten - et hyggelig og ettertraktet område i stadig positiv utvikling. Her bor du med kort vei til det du trenger i hverdagen. Åpent Bakeri i Kværnerbyen ligger en liten rusletur unna og byr på ferske bakevarer og hyggelig miljø.

Dagligvarehandelen kan gjøres på søndagsåpne Nærbutikken i Konowsgate, eller på Kiwi i Kværnerbyen.

Nærområdet byr på et bredt utvalg av fasiliteter i både Gamlebyen og Kværnerbyen, med treningssentre, matbutikker, frukt- og grønnsaksbutikker, koselige kaféer, gode spisesteder og barer - alt lett tilgjengelig.

På sykkel tar det ikke mange minuttene ned til Bjørvika og den nye Fjordbyen, som har etablert seg som et av Oslos mest pulserende områder. Her vokser tilbudene raskt, og du finner blant annet Operaen, Deichman Bjørvika, MUNCH og den populære badeparken ytterst i fjorden.

For rekreasjon har du Ekebergskogen like i nærheten - Oslos største friområde - med et stort nettverk av turstier, sykkelveier og den kjente skulpturparken. I tillegg ligger den oppgraderte Svartdalsparken like nedenfor, hvor stier følger Alnaelva helt opp mot Østmarka. Om du ønsker en løpetur i naturskjønne omgivelser, er mulighetene mange. Fresh Fitness på Grønland er et godt valg for innendørs trening.

Det er også kort vei opp til Ekeberg med turstier, ridesenter, lekeplasser og oppkjørte skispor vinterstid. En tur innom Ekebergrestauranten anbefales - her får du en av byens flotteste utsikter.

Kollektivtilbudet er svært godt. Busslinje 34, 74 og 70 stopper like i nærheten, og både 13- og 19-trikken ligger i gangavstand. Sentrumsområdet nås raskt og enkelt.

Parkering

Det medfølger ikke en fast parkeringsplass til leiligheten, men hver beboer har rett til én parkeringsplass. Borettslaget har både utendørs parkeringsplasser og innendørs garasjeplasser. Noen av plassene er utstyrt med lader for elbil. Tildeling av parkeringsplasser, både inne og ute, skjer etter ansiennitet basert på tidspunktet søknaden mottas av styret.

Det påløper felleskostnader for parkeringsplass, og denne kostnaden avhenger av om plassen er ute- eller innendørs og eventuelt om det er lader på plassen.

Månedsleie:
Parkering inne: 661 kr.
Utendørs parkering: 330 kr.

Gjesteplasser
Gjesteplasser er kun for besøkende og skal brukes i henhold til skilting. Andelseier er ansvarlig for å registrere gjesten med navn, registreringsnummer og dato i tråd med gjeldende prosedyre. Gjester kan parkere på gjesteplass i inntil 72 timer.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 15185.3 m^2

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av boligblokken datert 1981.

Byggetegninger:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Det er etablert et ekstra soverom i stuen og en bod i stuen. På byggetegninger er det ett opprinnelig ett soverom og en større stue.

Innhold

Leiligheten består av entré, stue med kjøkken i åpen løsning, to soverom og bad.
I tillegg medfølger en ekstern bod.

OM EIENDOMMEN

Areal

BRA - i: 62 m^2
BRA - e: 2 m^2
BRA - b: 0 m^2
BRA totalt: 64 m^2
TBA: 9 m^2

Bruksareal fordelt på etasje
Kjeller
BRA-e: 2 m^2 bod.
2. etasje
BRA-i: 62 m^2 entré, stue med kjøkken, to soverom og bad.

TBA fordelt på etasje
2. etasje
9 m^2

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.
De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:
BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.
BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.
BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:
TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.
ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.
GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Standard

Velkommen hjem!
Meget innbydende entré med lyse overflater og god romfølelse. Det store skyvedørsgarderobeskapet gir praktisk oppbevaring og bidrar til et ryddig uttrykk. Fliser på gulvet gjør rommet lettstelt, og rommet oppleves lyst, ryddig og imøtekommende.

Stue med kjøkken i åpen løsning
Stuen og kjøkkenet ligger i en moderne, åpen løsning som gir en behagelig og luftig romfølelse. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og fremhever den fantastiske utsikten. Kjøkkenet byr på stilrene detaljer, rikelig oppbevaringsplass og en gjennomtenkt planløsning som gjør sonen både funksjonell og sosial. Her får du et innbydende allrom med naturlig plass til både spisegruppe og sofamøblering ved vindusposten.

Fra stuen er det utgang til en stor balkong med panoramautsikt mot byen. Her kan du nyte både deilig ettermiddagssol og vakre solnedganger. Balkongen er godt møblerbar med plassbygde sittebenker og hyggelig sone for avslapning, grilling og alt du måtte ønske.

Baderom fra 2022
Stilrent bad med lyse overflater, delikate materialvalg og varme i gulvet. Rommet er innredet med dusjsone bak glassvegg, eksklusivt armatur og pent flislagt gulv med mosaikk i dusjsonen. God oppbevaringsplass i servantskap og vegghengt skap, samt opplegg for vaskemaskin, gjør badet både funksjonelt og innbydende.

Soverom I
Lyst og innbydende soverom med god plassutnyttelse. Velegnet plass til seng, skrivepult og annen oppbevaring. Soverommet har også tilgang til en praktisk bod som gir ytterligere oppbevaringsplass.

Soverom II
Romslig soverom med store vindusflater som gir godt dagslys. Rommet har en praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter, som både gir god oppbevaring og en luftig romfølelse. Videre er det god plass til dobbeltseng og øvrig møblering, noe som gjør rommet fleksibelt i bruk.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Erik Øyum

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Oppussing av bad, membran, rør og flis. Elektro er egeninnsats med fagbrev innenfor elektro. Mikrosement egeninnsats. Arbeid utført av Telles vedlikehold AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
Ja, membran.

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

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
Gulvet på kjøkkenet og stue har noe skjevheter.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
Vinduskarm på hovedsoverommet hadde mugg. Ble installert ventil i vegg. Ingen problemer etter dette.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Satt inn flere sikringer. Byttet alt av kabler, utenom i gang. Byttet alt av lys, stikk og komfyrvakt. Egeninnsats av undertegnede med fagbrev innenfor elektro. Lysteknikk elektroentreprenør as.

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

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Eltilsynet var innom i 2025 og alt av bemerkninger er fikset.

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)?
Satt opp en lettvegg mellom kjøkken og hovedsoverom, og en lettvegg mellom stue og bod.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Ja, kun av faglært. Montert ventil i fasaden. Arbeid utført av Viken Eiendom og entreprenør.

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)?
Har vært noen steiner som har falt ned fra skrenten bak blokkene.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
Felleskostnader vil øke med ca 3% pågrunn av indeksregulering.

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?
Det er innhentet tilbud om å fikse gulv i den ene garasjen på grunn av feil på drenering.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokker, tomannsboliger og eneboliger.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:
Utvendig > Andre utvendige forhold
Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget. I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Innvendig > Laminat
Det er noe knirk i gulvet. Dette kan komme og gå med årstider, temperatur etc.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Innvendig > Radon
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Fra årsmøteinnkallingen: På ekstraordinær generalforsamling 05.06.24 ble det vedtatt å installere radonsug i de 9 leilighetene der det er målt årsmiddelverdier på over 200Bq/m3. Det er ikke kjent hvilke leiligheter dette gjelder.

Tekniske installasjoner > Vannledninger
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket. Det er ikke noe lov- eller forskriftskrav å merke rørkurser, men denne type rapporter skal synliggjøre manglende merking som avvik. Merking av rørkurser anbefales og er god faglig norm.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger - gjelder soilrør.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon
Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen. Stuen har ingen ventiler. Avtrekksventil på kjøkkenet er plassert inne i skap og har liten eller ingen effekt på ventileringen.

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning
Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Krav kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andreforserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Byggemåte
Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong. Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

Vinduer
2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av hengslede vinduer og fastkarmsvinduer.

Dører
Malt ytterdør med glassfelt og Yale Doorman.
Balkongdør fra 2012 med glassfelt.

Balkong
Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har lamellfliser i tre og underliggende betong. Høyde på rekkverk er
ca. 103 cm. Balkongen er på ca. 9 m². Det er montert lys, stikkontakt og stråleovn på balkongen.

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon om eiendommen.

Øvrig informasjon

Adresse

Valhallveien 11B, 0196 OSLO

Gnr. 236, bnr. 187, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.Andelsnr. 26 i Ekeberg Park Borettslag med orgnr. 950285125

Selger

Henrik Fossholt

Borettslag

Ekeberg Park Borettslag

Organisasjonsnummer: 950285125

Andelsnummer: 26

Ekeberg park borettslag består av 84 boliger.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringsselskap: Gjensidige

Polisenummer fellesforsikring: 93623180

Husdyr: Det er tillatt å holde kjæledyr, forutsatt at dyreholdet ikke er til vesentlig ulempe for andre andelseiere. Hunder skal holdes i bånd på borettslagets

OM EIENDOMMEN

område. Styret skal informeres før anskaffelse av kjæledyr.

Forkjøpsrett: Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon om avklaring forkjøpsretten.

Styregodkjennelse: Kjøper må godkjennes av borettslagets styre. Styret kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger saklig grunnlag, jf. borettslagsloven § 4-4.

Vedtekter/husordensregler

Ligger vedlagt salgsoppgaven.

Energimerke

Energikarakter: E

Energifarge: Rød

Info energiklasse

Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med panelovner, samt varmekabler på bad og i entré. Varmekablene i entrégulvet er fra 2017 (ref. salgannonse fra forrige salg).

Varmtvann leveres fra fellesanlegg.

Selger informerer om et strømforbruk pr. måned på mellom 300-800kr.

Regulering

Regulerings og arealplaner: Eiendommen er regulert til boligformål iht. S-2291.

Pågående plansaker i området:
Ryenbergveien 64 og 66 - Oppføring av tre boligblokker. Bystyret vedtok 22. oktober 2025 å regulere Ryenbergveien 64-66 til flere boliger. Planen innebærer at dagens murvilla må rives, og det kan oppføres en blokk på fem etasjer i sør og en blokk i fire etasjer mot nord. Det tilsvarer cirka 34 nye boenheter. For mer informasjon om saken anbefaler vi å følge saken hos saksinnnsyn, saksnummer 2025/06890.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som selv bor i boligen, har imidlertid rett til å leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4.

Iht. vedtektene kan en andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts-grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger
Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4. Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget
Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

OM EIENDOMMEN

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk
Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig
Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering
På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:
Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:
Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

OM EIENDOMMEN

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglers vederlag

Tilrettelegging: kr 15.000
Visninger/overtagelser: kr 3000 pr. stk.
Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9900
Grunnpakke bolig Info: kr 9.900

Oppdragsanvarlig

Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
michelle.lehn@emera.no
Tlf: 458 84 505

Didrik Tollefsen
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner
didrik.tollefsen@emera.no
Tlf: 469 28 782

Ansvarlig megler

Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner
michelle.lehn@emera.no
Tlf: 458 84 505

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

18.01.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

VALHALLVEIEN 11B

VEDLEGG

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
EMERA Oslo Øst

Oppdragsnr.
02250187

Selger 1 navn
Henrik Fossholt

Gateadresse
Valhallveien 11B

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: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 4

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Initialer selger: HF

Document reference: 02250187

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Oppussing av bad, membran, rør og flis. Elektro er egeninnsats med fagbrev innenfor elektro. Mikrosement egeninnsats

Arbeid utført av: Telles vedlikehold as

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Membran

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Gulvet på kjøkkenet og stue har noe skjevheter.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vinduskarm på hovedsoverommet hadde mugg. Ble installert ventil i vegg. Ingen problemer etter dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Satt inn flere sikringer. Byttet alt av kabler, utenom i gang. Byttet alt av lys, stikk og komfyrvakt. Egeninnsats av undertegnede med fagbrev innenfor elektro.

Arbeid utført av: Lysteknikk elektroentreprenør as

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsynet var innom i 2025 og alt av bemerkninger er fikset.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kan søkes om parkeringsplass med lader i borettslaget.

Document reference: 02250187

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Satt opp en lettvegg mellom kjøkken og hovedsoverom, og en lettvegg mellom stue og bod.

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: Montert ventil i fasaden.

Arbeid utført av: Viken Eiendom og entreprenør

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Har vært noen steiner som har falt ned fra skrenten bak blokkene.

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

Beskrivelse: Felleskostnader vil øke med ca 3% pågrunn av indeksregulering.

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

Beskrivelse: Det er innhentet tilbud om å fikse gulv i den ene garasjen på grunn av feil på drenering.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 02250187

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: 02250187

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Henrik Fossholt	b57499722efe2d6b59c6b e7857b4f7174fd599b9	30.11.2025 22:37:15 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02250187

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

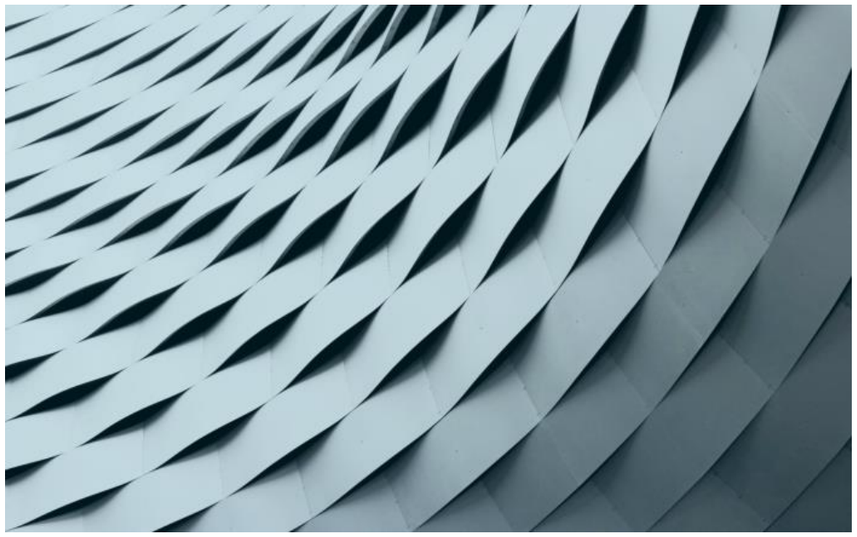
→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Valhallveien 11 B, 0196 OSLO
OSLO kommune
gnr. 236, bnr. 187
Andelsnummer 26

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 62 m²



Befaringsdato: 12.11.2025 **Rapportdato:** 02.12.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3222 **Referansenummer:** VS2366

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, 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.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.

Rapportansvarlig

Erik Øyum
Uavhengig Takstingeniør
erik@taksthuset.no
900 88 685

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.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

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 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. 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 Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1977

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Flatt tak tekket med sveiset banebelegg (takpapp/pvc- membran).

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av hengslede vinduer og fastkarmsvinduer.

Malt ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman. Balkongdør fra 2012 med glassfelt.

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har lamellfliser i tre og underliggende betong. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 103 cm. Balkongen er på ca. 9 m². Det er lys, stikkontakt og stråleovn på balkongen.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Laminat. Fliser (fra 2017) i gangen. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling med synlige elementskjøter. Downlights på kjøkkenet og i kanaler i stuen og på det minste soverommet. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er opplyst at helsparklet hele leiligheten desember 2021. Det er satt opp to lettvegger i november 2021. (Nytt soverom og bod i stuen).

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Det er foretatt radonmålinger i følge årsmøteinnkallingen fra 2025. Bygget er ikke utført med radonsperre. Rapport foreligger ikke.

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming: Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad og i entré. Kablene i entrégulvet er fra 2017 (ref. salgannonse fra forrige salg). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2022. Badet ble utført av Telles Vedlikehold AS. Badet er rehabilitert med ny membran, installasjoner og innredning. Sluk er ikke byttet. Rørleggerarbeider er utført av Rørlegger Tom Auvi i 2022.

Det er fremvist dokumentasjon i form av beskrivelser og bilder. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Avtrekksventil koblet til vifte. (Justering og av/på kan styres fra kjøkkenet). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabo og betongvegg mot boden. Det er mulig å ta hull eksempelvis fra kjøkkensiden, men der står det innredning med høyskap, og det er også vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Kjøkkenet er fra 2022.

Koketopp med integrert avtrekk. (Kullfilter). Utblåsning i sokkellisten. I tillegg er det det en avtrekksventil inne i veggskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Det er stoppekraner på rørene. Rørleggerarbeider er utført av Rørlegger Tom Auvi i 2022.
Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten.

Spalteventiler i vinduene på soverommene. Friskluftsventil på det største soverommet. Avtrekksventil inne i veggskap på kjøkkenet. Regulator er montert ved siden av ventilen. Regulatoren regulerer avtrekk på badet og i ventilen inne i skapet. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Stuen har ingen ventiler.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap i skapet i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 12 kurser. Hovedsikring på 63 A.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

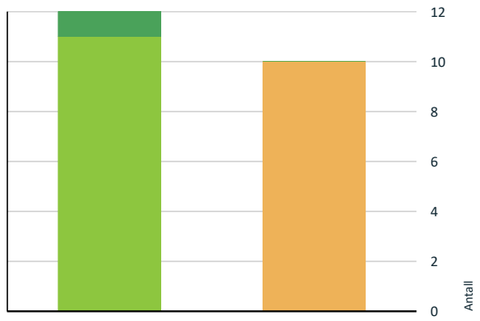
Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er etablert et ekstra soverom i stuen og en bod i stuen. På byggetegninger er det ett soverom og en større stue.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Laminat	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Radon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1977

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

2- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av hengslede vinduer og fastkarmsvinduer.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Malt ytterdør med glassfelt. Døren har Yale Doorman. Balkongdør fra 2012 med glassfelt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har lamellfliser i tre og underliggende betong. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 103 cm. Balkongen er på ca. 9 m². Det er lys, stikkontakt og stråleovn på balkongen.

Balkongen er omtrent nordvestvendt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Det står en kort tekst om utførte oppgraderinger i fellesarealer i årsmøteinnkallingen, men ikke noen oversikt over tid. Det er ikke kjent om borettslaget planlegger større vedlikehold.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke utarbeidet Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.

I denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak

- For å lukke avviket ihht NS 3600.2018 må det utarbeides en Tilstandsanalyserapport/vedlikeholdsplan for fellesdeler i bygget. Da dette er opp til borettslag/sameie å rekvirere er kostnadsestimat ikke satt.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat. Fliser (fra 2017) i gangen. Veggflater: Malte flater. Himling: Malt glatt himling med synlige elementskjøter. Downlights på kjøkkenet og i kanaler i stuen og på det minste soverommet. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er opplyst at helsparklet hele leiligheten desember 2021. Det er satt opp to lettvegger i november 2021. (Nytt soverom og bod i stuen).

TG 2 Laminat

Laminat på gulvene.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er en del knirk i laminaten på befaringen. Det er noe knirk i gulvet på befaringen. Dette kan komme og gå med årstider, temperatur etc.

Årsak til knirk kan være ujevnheter i underlaget under gulvbelegget, belegget kan ligge for tett på vegger. Det er også målt planavvik i stuen som også kan være del av årsaken. Parkett og laminat skal ligge med litt avstand til vegg for at belegget skal kunne bevege seg med endret temperatur og luftfuktighet. I leggeanvisningen til de fleste laminat- og parkettyper står det også hvilke toleransekrav som gjelder for belegget.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kjøpere må selv vurdere behov for utbedring av knirk. Hvis man ønsker å gjøre noe med knirken kan man først forsøke å fjerne fotlister for å sjekke om det er avstand mellom belegg og vegger. Hvis dette er ok så må eventuelt belegget tas opp, underlaget sjekkes og så legge belegg på nytt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført målinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600). Målinger er utført i soverom og i stue.

Målinger i soverom: 2 mm. over 2 meter og ca. 1 mm. gjennom hele rommet. Stue: 5 mm. over 2 meter og ca. 19 mm. gjennom hele rommet. Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 2 Radon

Det er foretatt radonmålinger i følge årsmøteinnkallingen fra 2025. Bygget er ikke utført med radonsperre. Rapport foreligger ikke.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Fra årsmøteinnkallingen: På ekstraordinær generalforsamling 05.06.24 ble det vedtatt å installere radonsug i de 9 leilighetene der det er målt årsmiddelverdier på over 200Bq/m3. Det er ikke kjent hvilke leiligheter dette gjelder.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Ytterligere informasjon bør hentes inn fra styret i borettslaget. Konsekvensen av manglende måling er usikkerhet rundt innemiljøet, og det kan være helserisiko dersom radonnivåene viser seg å være for høye.

TG 1 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler.

Oppvarming

Leiligheten har elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler på bad og i entré. Kablene i entrégulvet er fra 2017 (ref. salgannonse fra forrige salg). Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2022. Badet ble utført av Telles Vedlikehold AS. Badet er rehabilitert med ny membran, installasjoner og innredning. Sluk er ikke byttet. Rørleggerarbeider er utført av Rørlegger Tom Auvi i 2022.

Det er fremvist dokumentasjon i form av beskrivelser og bilder. Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Malte veggflater. Malt glatt himling med downlights.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 35 mm. Høyde på terskel er ca. 23 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Eldre plastsluk med klemring og synlig sveisemembran. Membran er byttet i 2022.

Sluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med håndusj og regnskogdusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne. Dreneringsåpning i sisternen for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil koblet til vifte. (Justering og av/på kan styres fra kjøkkenet). Overstrømmingsspalte under døren for tilluft.

Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt. Dette begrunnes med at våtsonen bak dusjen, som den mest fuktutsatte delen av badet, vender mot nabo og betongvegg mot boden. Det er mulig å ta hull eksempelvis fra kjøkkensiden, men der står det innredning med høyskap, og det er også vurdert som uten nytteverdi siden det ikke er noen form for vannbelastning på denne delen av veggen.

Det er utført fuktsøk på overflater med Protimeter Surveymaster uten å avdekke unormale verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Laminat benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Integrert kjøleskap/fryser og oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt.

Kjøkkenet er fra 2022.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Krav kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.

Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake skader på gulv og annen innredning.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Koketopp med integrert avtrekk. (Kullfilter). Utblåsning i sokkellisten. I tillegg er det det en avtrekksventil inne i veggskap. (Se hovedpunkt om ventilasjon).

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. Det er en avtrekksventil inne i veggskapet, men denne gir i praksis ingen ventilering siden den er plassert inne i skap. Ved å f. eks. ta bort skapet vil ventilasjonen bedres. Vær også oppmerksom på at direkte tilkobling av ventilator kan stride mot borettslagets egne regler for ventilering.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken: Kobberrør med plastkappe. Det er stoppekraner på rørene. Rørleggerarbeider er utført av Rørlegger Tom Auvi i 2022.

Bad: Rørskap med samlestokker og stoppekraner. Det er avrenning fra rørskapet for synliggjøring ev eventuelt lekkasjevann.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Det er ikke noe lov- eller forskriftskrav å merke rørkurser, men denne type rapporter skal synliggjøre manglende merking som avvik. Merking av rørkurser anbefales og er god faglig norm.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Avviket har ingen praktisk betydning. Det er ved eventuelle lekkasjer og behov for bytte av rør at merking vil lette arbeidet for rørlegger. Kontakt eventuelt rørlegger for utbedring.

Tilstandsrapport

Rørskap.

Ventil og regulering i skap.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets/sameiets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Gjelder soilrør.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

Soilrør i blokker er ofte borettslagets/sameiets ansvarsområde uten at dette er sjekket spesifikt i dette tilfellet.

TG 2 Ventilasjon

Spalteventiler i vinduene på soverommene. Friskluftsventil på det største soverommet. Avtrekksventil inne i veggskap på kjøkkenet. Regulator er montert ved siden av ventilen. Regulatoren regulerer avtrekk på badet og i ventilen inne i skapet. Kullfilterventilator på kjøkkenet. Stuen har ingen ventiler.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Stuen har ingen ventiler. Avtrekksventil på kjøkkenet er plassert inne i skap og har liten eller ingen effekt på ventileringen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

Det anbefales også å forsøke å forlenge kanalen på kjøkken på en sånn måte at den bidrar til ventileringen i leiligheten, alternativt fjerne skapet. Kontakt ventilasjonsentreprenør.

Mangelfull ventilasjon kan føre dårlig luftkvalitet.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

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.

Sikringsskap i skapet i gangen med automatsikringer og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter og kursoversikt. 12 kurser. Hovedsikring på 63 A.

Det er fremlagt dokumentasjon på eltilsyn utført av Elvia fra 2024. Elvia presiserer at det utføres en stikkprøvekontroll og at feil kan forekomme selv om tilsyn er utført. Det ble påvist avvik, disse er rettet av Lysteknikk elektroentreprenør AS. Det foreligger ikke samsvarserklæring på rettingen. dette alene skal vurderes til TG 2.

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?
   Nei

   Det er fremvist samsvarserklæring på arbeider utført i alle rom og bytte av innmat i sikringsskap fra 2022. Arbeidene er utført av Henrik Fossholt. Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Tilstandsrapport

Det ble påvist avvik på tilsyn i 2024, avvik er rettet av Lysteknikk elektroentreprenør AS. Det foreligger ikke samsvarserklæring på rettingen.

Det kan ikke utelukkes at det er utført arbeider på anlegget av tidligere eiere som løser ut krav om samsvarserklæring. Dette er ikke mulig å fastslå med sikkerhet.

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?
   Nei

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

Sikringer.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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.

Brannvarslere i leiligheten. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

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

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   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

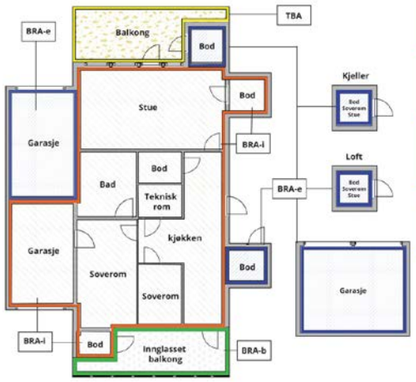
Hva er måleverdig areal?

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.



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.

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

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 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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. etasje	62			62	9
Ute		2		2	
SUM	**62**	**2**			**9**
SUM BRA	**64**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. etasje	Bad, entré, kjøkken, 2 soverom, stue, bod		
Ute		Ekstern bod	

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 241 cm. i stuen.

Balkong (TBA) avrundet til 9 m².

Utebod (BRA-e) avrundet til 2 m². Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det er etablert et ekstra soverom i stuen og en bod i stuen. På byggetegninger er det ett soverom og en større stue.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	59	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Henrik Fossholt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	187		0	15185.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Valhallveien 11 B

Hjemmelshaver
Ekeberg Park Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0202/EKEBERG PARK BORETTSLAG	950285125	H0202	USBL	Fossholt Henrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
26	100	55 100	13 861	*31.12.2024*	435 438	*31.12.2024*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende i Ekebergskrenten i Oslo. Kort vei til Ekebergsletta, Skulpturparken, Ekebergrestauranten og Svartdalsparken. Området er godt dekket med skoler og barnehager. Bussforbindelse rett utenfor døren.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger. Reguleringsplan S-2291.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93623180			

Kommentar
Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	12.11.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.11.2025		Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	12.11.2025		Gjennomgått		Nei
Tegninger	12.11.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	02.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og 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 skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av brannteknikske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen 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. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

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

Valhallveien 11 B, 0196 OSLO
Gnr 236 - Bnr 187
0301 OSLO

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (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 nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

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.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

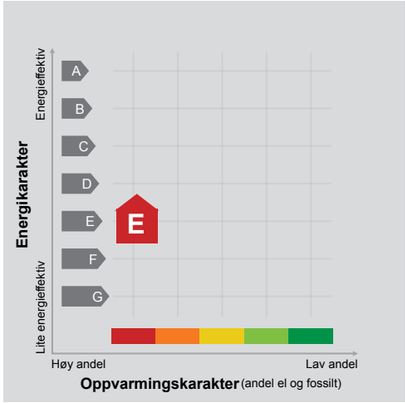
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/VS2366

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

ENERGIATTEST

Adresse	Valhallveien 11B
Postnummer	0196
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	187
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80807163
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-194145
Dato	30.11.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

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)

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg
- Montere automatikk på utebelysning
- Vask med fulle maskiner

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 https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1977
Bygningsmateriale:	MurTeglstein
BRA:	62
Ant. etg. med oppv. BRA:	3
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Balansert ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: 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.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 2: 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 3: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Tiltak utendørs

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 5: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 7: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: 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.

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre Dato utkjŋrt: 26.11.25 Side 1 av 3

Ekeberg park borettslag	V³ r ref.:	126/38	Fŋdselsdato eier:	27.11.1994
Valhallveien 11 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
0196 OSLO	Eiere:	Henrik Fossholt		
Organisasjonsnr: 950 285 125	Andelsnr:	26		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 6 428

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	64
	Renter IN-l³ n	1 644
	Avdrag IN-l³ n	806
	Felleskostnader	2 362
	Renter fellesl³ n	131
	Bredb³ nd	200
Objekt:	KV. LEIE BILPLASS, 126/113 (141 - 13)	891
	KV. LEIE BILPLASS, 126/224 (141 - 74)	330

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fŋlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra fŋrstkommende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har l³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp fŋr l³ net er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjŋper og selger gjŋr opp seg imellom for oppgjŋrsm³ neden

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.01.2026 Tot. utg. i kr.: 6 561

Felleskostnader:	Avdrag fellesl³ n	64
	Renter IN-l³ n	1 644
	Avdrag IN-l³ n	806
	Felleskostnader	2 444
	Renter fellesl³ n	131
	Bredb³ nd	251
Objekt:	KV. LEIE BILPLASS, 126/113 (141 - 13)	891
	KV. LEIE BILPLASS, 126/224 (141 - 74)	330

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n):	428 294	Gjeld siste ³ rsoppg.:	435 438
Klient ajourf. l³ n:	56 354 442,14	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	53 674 151

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 12137293720, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 26.11.2025: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 26.11.2025: 47 287 571

Andel av saldo: 396 698

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2048)

IN-ordning: Det er anledning til ³ nedbetale p³ l³ net den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl m³ kontaktes senest to uker fŋr nedbetaling.

L³ nenummer: 12139801065, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 26.11.2025: 5.04% pa.

Antall terminer til innfrielse: 90

Saldo per 26.11.2025: 4 157 430

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre Dato utkjŋrt: 26.11.25 Side 2 av 3

Ekeberg park borettslag	V³ r ref.:	126/38	Fŋdselsdato eier:	27.11.1994
Valhallveien 11 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
0196 OSLO	Eiere:	Henrik Fossholt		
Organisasjonsnr: 950 285 125				

3: Fellesgjeld

Andel av saldo: 31 597

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.06.2020 (siste termin 31.03.2048)

Ingen avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld p³ dette l³ net

4: SŋRskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	ðyvind Rutledal
Adresse:	Grefsenkollveien 14 A
Postnr/-sted:	0490 OSLO
Telefon:	Mob.: 90804276
E-post:	ekebergpark@mittusbl.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	435 438	Andre inntekter:	542
Annen formue:	13 861	Utgifter:	24 383		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: P³ lydende

P³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	55 100
Andelsnr:	26	Partialobligasjonsnr:	26

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1977		
G³ rds/bruksnr:	236/187		
Bygningstype:	LB		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	17930

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	93623180

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strŋm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	2
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	2
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

P³ ord. generalforsamling 2017 ble styret gitt en fullmakt til ³ ta opp l³ n p³ kr. 40 000 000,- ifm. planlagt rehabiliteringsprosjket i borettslaget. Prosjektet gjelder bl.a. fasaderehabilitering og rehabilitering utomhus. P³ ord. generalforsamling 2018 fikk styret fullmakt til ³ kunne ŋke l³ net med kr. 5 000 000,- til.

P³ ord. generalforsamling 2019 ble det vedtatt ³ endre navnet p³ borettslaget fra Ryenberget Borettslag til Ekeberg park borettslag.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier medio mai og medio oktober.
Kravet fŋlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall fŋr overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjŋpers ansvar).

Parkering: P-plasser/garasjer fŋlger ikke leilighetene, men kan leies av brl. Dersom selger leier en p-plass i borettslaget, m³ denne sies opp av selger selv direkte til styret. Det p³ lŋper et gebyr ved endring av ny leietaker.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Ekeberg park borettslag	V³ r ref.:	126/38	Fŋdselsdato eier:	27.11.1994
Valhallveien 11 B	Type:	Borettslag tilknyttet		
0196 OSLO	Eiere:	Henrik Fossholt		
Organisasjonsnr: 950 285 125				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligen vil fŋrst kunne bli registrert p³ kjŋper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 í 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sŋrger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Vedtekter

for

Ekeberg park borettslag org nr 950 285 125

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20. april 1978, sist endret den 02. april 2025

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ekeberg park 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 Boligbyggelaget Usbl, som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- (ett hundre).

(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 ti prosent 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, jf vedtektenes punkt 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 20 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 punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt 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.

(6) Hver andel er koblet opp til borettslagets fibernett for Internett, TV og IP-telefon. Utstyr for dette er inkludert i andelen og skal ikke fjernes fra leiligheten. Erstatning må påregnes hvis utstyret mangler ved overdragelse til ny andelseier.

Utstyr som følger andelen:
- En Motorola IPTV boks (som kobles til TVen)
- En Tilgin gateway (som kobles til nettverkspunkt i veggen)

(7) Enhver fast installasjon, herunder ombygginger eller påbygginger krever søknad og godkjenning fra styret. Det gjelder også bruksendring av bodrom til oppholdsrom. Godkjente installasjoner er den enkeltes ansvar og erstattes ikke dersom borettslagets prosjekter krever fjerning.

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. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Slik korttidsutleie skal meldes skriftlig til styret i forkant.

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

(5) Andelseier plikter å holde styret informert om hvor vedkommende kan kontaktes hvis dette kan bli påkrevd.

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, varmtvannsbereder 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) Andelseier har ansvar for vedlikehold av skillevegger på balkong samt skillevegger på gateplan som tjener som inngangsparti til den enkelte andel. Skillevegger må vaskes og oljes.

(5) Andelseier har ansvar for rensing av takrenner tilhørende balkongene. Disse må jevnlig renses.

(6) Andelseier har ansvar for vedlikeholdet og utskiftning av private installasjoner, påbygg og ombygginger i forbindelse med bruksendringer.

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

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

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

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

(11) Leilighetenes primære ventilasjon er basert på takmonterte vifter for hver leilighet. For å unngå forstyrrelse på denne ventilasjonen som kan føre til dårlig inneklima o s v, vil det være forbudt å modifisere med andre viftesystemer.

(12) Ved bytting av armatur/blandebatteri pålegges det enhver andelseier å sørge for at kun godkjente typer brukes. Armatur/blandebatteri må være utstyrt med tilbakeslagsventil og demper.

(13) Ved utbedring/renovering av våtrom (bad og vaskerom) henstilles det til at dette arbeidet utføres i henhold til den versjonen av Byggebransjens Våtromsnorm (BVN) som er gjeldende ved oppstart av renoveringen.

Ved renovering av våtrom må det også legges vekt på at tilkomsten til kassen med fellesrør sikres uten urimelige kostnader for borettslaget ved eventuelle fremtidige utskiftninger av fellesrør.

(14) Ved større arbeid på våtrom skal styret informeres pr e-post eller brev. Dette grunnet borettslagets forsikring. Ved ferdigstillelse av renoveringen, må andelseieren skrive under på egenerklæring som bekrefter at arbeidet er utført i henhold til forskriftene, med dokumentasjon på hvem som har utført jobben.

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, jf 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, jf 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 lagsforholdet 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 en styreleder og 2-5 andre medlemmer, samt tre varamedlemmer. Representanter til styret skal i den grad det er mulig velges slik at hver blokk har en representant i styret.

(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, jf 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 20 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
- Årsrapport fra styret legges frem til orientering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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 Parkering

11-1 Andelshavers rett til parkeringsplass.
(1) Hver andelshaver har rett til en parkeringsplass i borettslaget til eget kjøretøy. Har ikke andelshaver eget kjøretøy, vil borettslaget midlertidig kunne disponere den plassen andelshaveren har rett til på annen måte.
(2) Retten er ikke bundet opp til en bestemt plass, slik at styret vil kunne omfordele plasser etter eget skjønn, men med minimum 30 dagers skriftlig varsel til andelshaver. Jfr.(hus)ordensreglene.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Husordensregler – Ekeberg park borettslag

Sist oppdatert på styremøte 11.03.25.

Beboerne er ansvarlige for å sette seg inn i og følge reglene. Ved tvil må man kontakte styret.

1 Formål

Ordensreglene inneholder bestemmelser som skal gjøre det lettere for borettslagets beboere å leve i et godt fellesskap.

2 Ytre orden/vedlikehold

1. Den enkelte andelseier er ansvarlig for å holde orden i egne inngangspartier, balkong(er) og andre arealer som tilhører leiligheten. Disse arealene må holdes fri for gjenstander, snø, is og annet som hindrer ferdsel eller tilgang til rømningsveier.
2. Svalgangene skal være fri for større gjenstander som kan hindre evakuering eller adkomst for f.eks. ambulansepersonell. Det er tillatt med enkel møblering maks. 60 cm bredde.
3. For å bevare et helhetlig ytre inntrykk, tillates bare visse typer beplantning. Ved tvil, ta kontakt med styret.
4. Enhver permanent bruk av fellesområder er søknadspliktig.
5. Beboerne må bruke egne boder til lagring av eget utstyr.
6. Sykler skal stå i sykkelstativ eller i beboernes egne boder.
7. Faste montasjer som endrer fasaden, er ikke tillatt uten styrets godkjenning.
8. Kun borettslagets standard ringeklokker er tillatt montert. De skal være limt fast i standard høyde og ikke flyttes på eller skrus fast.
9. Lufting/tørking kan kun skje på balkong opp til rekkverkshøyde, men ikke over rekkverket, ut gjennom vindu e.l.
10. Det er generelt ikke tillatt å legge ut mat til dyr.
11. Husholdningsavfall skal være innpakket i lukket emballasje. Avfallet skal legges i anvist beholder. Papp og papir skal legges i papirbrønner ved innkjørselen til parkeringsplassen.
12. Ved bruk av fyrverkeri må alle følge Oslo kommunes regler og anbefalinger. Beboerne må også rydde godt etter seg.
13. Det er kun tillatt å bruke gassgrill eller elektrisk grill på boenhetenes uteplasser og ellers utendørs. Bruk av kullgrill er ikke tillatt. Grilling på fellesområder er kun tillatt i minimum fem meters avstand fra nærmeste boenhet eller uteplass.

3 Indre orden og vedlikehold

1. Andelseier har ansvar for å ha fungerende brannvarslere og brannslukker lett tilgjengelig i leiligheten. Både brannvarsler og brannslukker er delt ut av borettslaget, feil og mangler skal umiddelbart rapporteres til styret.

2. Det skal herske generell ro i borettslaget på hverdager kl. 23.00-07.00, og i helger og helligdager kl. 23.00-09.00. Ta hensyn til naboer, og varsle om støyende aktiviteter.
3. Spesiell støyende virksomhet, som boring og banking, tillates kun mellom kl. 07.00-20.00 på hverdager og kl. 09.00-18.00 på lørdager. Søndager og helligdager er dette ikke tillatt.

4 Dyrehold

Det er tillatt å holde kjæledyr, forutsatt at dyreholdet ikke er til vesentlig ulempe for andre andelseiere.
Hunder skal holdes i bånd på borettslagets område. Styret skal informeres før anskaffelse av kjæledyr.

5 Parkeringsregler

1. Tildeling av parkeringsplass
Hver andelseier kan tildeles én parkeringsplass til eget kjøretøy, som må være registrert på borettslagets adresse. Dersom det finnes ledige garasjeplasser, kan en andelseier få en sekundær parkeringsplass. Denne kan sies opp med 30 dagers varsel for å tildele plass til en annen andelseier uten parkeringsplass. Søknad om parkeringsplass gjøres via "Parkeringsforespørsel."

2. Ansiennitet
Tildeling av parkeringsplasser, både inne og ute, skjer etter ansiennitet basert på tidspunktet søknaden mottas av styret.

3. Fremleie
Fremleie av parkeringsplasser er ikke tillatt.

4. Oppsigelse av parkeringsplass
Ved utflytting fra borettslaget bortfaller andelseierens ansiennitet, og ny andelseier må søke om parkeringsrettigheter på nytt. Tidligere andelseier er ansvarlig for å si opp plassen ved å kontakte styret på post@ekebergpark.no. Oppsigelsestiden starter første dag i påfølgende måned.

5. Gjesteplasser
Gjesteplasser er kun for besøkende og skal brukes i henhold til skilting. Andelseier er ansvarlig for å registrere gjesten med navn, registreringsnummer og dato i tråd med gjeldende prosedyre. Gjester kan parkere på gjesteplass i inntil 72 timer.

7. Vare- og båthengere, campingvogner mv.
Vare- og båthengere, campingvogner og lignende kan ikke bruke parkeringsplasser, med unntak av borettslagets egne gjenstander.

8. Kjøring på indre vei
All trafikk i borettslaget skal skje med minst mulig sjenanse for andre. Fartsgrensen er gangfart. Overtredelser kan føre til inndragning av bomnøkler og kjøreforbud..

9. Parkering innenfor bommen
Parkering innenfor bommen er ikke tillatt, bortsett fra for kort av- og pålessing.
Unntak gjelder håndverksbiler med gjesteparkeringsoblat eller forhåndsmelding til styret.
Parkering må ikke hindre ferdsel. Tomgangskjøring er ikke tillatt

10. Håndheving av parkeringsregler
Borettslaget har for tiden avtale med P-Service AS som kontrollerer parkeringen og ilegger bøter. Spørsmål om bøter rettes til P-Service AS på 21 08 28 80. Styret kan bestille borttauing av feilparkerte kjøretøy. Andelseiere som bestiller borttauing på egen hånd, gjør det på egen regning og risiko.

11. Lading av el-biler
El-biler skal kun lades på el-bilplasser med borettslagets godkjente ladeutstyr.

Månedsleie er for tiden: (desember 2024)

- Kr. 618 for garasjeplass uten lading
- Kr. 833 for garasjeplass med lading (strøm faktureres etter forbruk)
- Kr. 309 for uteplass uten lading
- Kr. 524 for uteplass med lading (strøm faktureres etter forbruk)
- Kr. 309 for motorsykkel- og scooterparkering i garasje.

INNKALLING 2025

Ekeberg park borettslag

Onsdag 02.04.2025 kl. 18:00
Kantinen i Kværnerdalen barnehage, Enebakkveien 71

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Ekeberg park borettslag

Tid og sted: Onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Kantinen i Kværnerdalen barnehage, Enebakkveien 71

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Oppdatering i radonsaken
- 5.2 Vedtektsendring om dyrehold pkt. 4-1, (5)
- 5.3 Vedtektsendring - forslag til nytt pkt. 4-2, (3) om korttidsutleie
- 5.4 Vedtektsendringer
- 5.5 Støtte til Grendehuset?

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025
- 6.4 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 285 600,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppdatering i radonsaken

På ekstraordinær generalforsamling 05.06.24 ble det vedtatt å installere radonsug i de 9 leilighetene der det er målt årsmiddelverdier på over 200Bq/m3.

Tiltaket skulle evalueres og det skulle fremlegges ny sak for ordinær generalforsamling 2025 med hensyn til videre tiltak.

Styret har nylig fått melding om at prøveresultatene ikke vil være klare før i slutten av april, så vi kommer tilbake med mer informasjon om saken så snart vi kan.

Forslag til vedtak: Tas til orientering.

5.2 Vedtektsendring om dyrehold pkt. 4-1, (5)

Om dyrehold:
Gjeldende tekst i pkt. 4-1, (5) lyder:
"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."

Avsnittet om dyrehold er omtalt i Husordensreglene, og foreslås derfor fjernet fra vedtektene.

Ny tekst i pkt. 4-1, (5) blir da:
"Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Forslag til vedtak: Vedtektene 4-1, (5) endres, som beskrevet i sakteksten.

5.3 Vedtektsendring - forslag til nytt pkt. 4-2, (3) om korttidsutleie

Vedtektene pkt. 4-2, (3) foreslås endret fra:
"Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

til:
"Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av kalenderåret. Slik korttidsutleie skal meldes skriftlig til styret i forkant.»

Hensikten med det nye punktet er å begrense korttidsutleie av typen AirBNB.

Forslag til vedtak: Vedtektene pkt. 4-2 (3) endres, som beskrevet i sakteksten.

5.4 Vedtektsendringer

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

NYTT pkt (8)

(8) Enhver fast installasjon, herunder ombygginger eller påbygginger krever søknad og godkjenning fra styret. Det gjelder også bruksendring av bodrom til oppholdsrom. Godkjente installasjoner er den enkeltes ansvar og erstattes ikke dersom borettslagets prosjekter krever fjerning.

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, varmtvannsbereder 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.

NYTT:

(4) Andelseier har ansvar for vedlikehold av skillevegger på balkong samt skillevegger på gateplan som tjener som inngangsparti til den enkelte andel. Skillevegger må vaskes og oljes.

(5) Andelseier har ansvar for vedlikehold av takrenner tilhørende balkongene. Disse må jevnlig renses.

(6) Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskifting av ytterdører, verandadører og vinduer. Ved bytte av dør /vindu må styret godkjenne innkjøp av nytt. Se likevel pkt. 5-2 om borettslagets rett til felles utskifting.

(7) Andelseier har ansvar for vedlikeholdet av godkjente private installasjoner, påbygg og ombygginger i forbindelse med bruksendringer.

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

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

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

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

(12) Leilighetenes primære ventilasjon er basert på takmonterte vifter for hver leilighet. For å unngå forstyrrelse på denne ventilasjonen som kan føre til dårlig inneklima o s v, vil det være forbudt å modifisere med andre viftesystemer.

(13) Ved bytting av armatur/blandebatteri pålegges det enhver andelseier å sørge for at kun godkjente typer brukes. Armatur/blandebatteri må være utstyrt med tilbakeslagsventil og demper.

(14) Ved utbedring/renovering av våtrom (bad og vaskerom) henstilles det til at dette arbeidet utføres i henhold til den versjonen av Byggebransjens Våtromsnorm (BVN) som er gjeldende ved oppstart av renoveringen.

Ved renovering av våtrom må det også legges vekt på at tilkomsten til kassen med fellesrør sikres uten urimelige kostnader for borettslaget ved eventuelle fremtidige utskiftninger av fellesrør.

(15) Ved større arbeid på våtrom skal styret informeres pr e-post eller brev. Dette grunnet borettslagets forsikring. Ved ferdigstillelse av renoveringen, må andelseieren skrive under på egenerklæring som bekrefter at arbeidet er utført i henhold til forskriftene, med dokumentasjon på hvem som har utført jobben.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Denne går ut: (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.

NYTT pkt. 5-2 nr (3)

Borettslaget kan med alminnelig flertall vedta utskifting av ytterdører, verandadører og vinduer, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Forslag til vedtak: Foreslåtte vedtektsendringer vedtas.

5.5 Støtte til Grendehuset?

Støtte til Grendehuset slik som ble besluttet i 2024 gir ikke nødvendigvis beboere i borettslaget vårt halv pris på leie av Grendehuset.

Utsikten Grendehus (Grendehuset) drives av Ekebergskrenten Velforening (velforeningen). Huset og deler av tomta eies av Gamlebyen og Grønland Menighet, og leies bort til velforeningen, som finansieres av støttemedlemmene. Enkeltpersoner kan velge å bli støttemedlemmer og betale 360 kroner i året, men et enkelthusstand-medlemskap innebærer ikke at man får halv pris på leie slik man får hvis man bor i et sameie eller borettslag som er medlem.

Borettslag kan velge å bli fellesmedlem. Det vil si at hver andelseier betaler kr. 360,- per boenhet/år.
For vårt borettslag er det 30 240 kroner i året.

Forslag til vedtak:

Forslag 1:
Støtte Grendehuset med kr. 16 500. Dette gir ikke rabatt på leie av lokalet.

Forslag 2:
Ekeberg Park borettslag vedtar å bli fellesmedlem, noe som gir alle våre andelseiere rett til å leie Utsikten grendehus til halv pris. Dette gir en årlig kostnad på 30 240 kroner for borettslaget.

Styrets innstilling: Styret overlater avgjørelsen til generalforsamlingen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Øyvind Rutledal
Styremedlem, Arild Kjønstad Sandvik
Styremedlem, Vegard Veggeland
Styremedlem, Youssef Msaouri
Styremedlem, Marte Loen
Varamedlem, Smera Hussain
Varamedlem, Lars Flottorp Ness
Varamedlem, Torgeir Stueng

6.1 Valg av medlemmer til styret

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.4 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 537 534**	**909 917**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	1 370 712	1 847 057
Tilbakeføring av avskrivning	57 620	57 620
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-2 510 616	-1 629 414
Endringer i andre langsiktige poster	1 314 744	352 354
B. Årets endring disponible midler	**232 459**	**627 617**
C. Disponible midler	**1 769 993**	**1 537 534**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 024 040	1 859 787
Kortsiktig gjeld	-254 046	-322 253
C. Disponible midler	**1 769 993**	**1 537 534**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	8 668 963	8 119 978	8 391 356	8 726 467
Sum leieinntekt		**8 668 963**	**8 119 978**	**8 391 356**	**8 726 467**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	291 376	0	0	0
Sum annen inntekt		**291 376**	**0**	**0**	**0**
Sum inntekt		**8 960 339**	**8 119 978**	**8 391 356**	**8 726 467**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	39 486	37 782	37 788	40 000
Styrehonorar	3	280 000	268 000	280 000	285 600
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	57 620	57 620	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		543 032	574 005	780 600	700 000
Kostnad eiendom/lokale	5	340 652	304 976	321 800	351 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 232 604	1 059 421	1 600 000	1 391 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	44 128	52 425	47 750	42 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	87 317	18 344	11 000	18 000
Reparasjon og vedlikehold	8	849 722	314 294	225 000	215 000
Revisjonshonorar		9 351	8 931	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar		143 833	136 808	143 800	149 000
Andre honorar	9	217 530	96 776	73 200	123 000
Kontorkostnad		8 468	10 293	14 000	12 000
TV/bredbånd		215 712	205 957	210 000	226 000
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		2 247	1 390	1 000	1 000
Kontingent og gaver		40 200	25 200	26 900	25 000
Forsikring		581 671	585 269	632 000	658 000
Eiendomsskatt		97	0	0	0
Andre kostnader	10	10 794	17 619	15 000	15 000
Sum kostnad		**4 704 464**	**3 775 107**	**4 429 338**	**4 261 600**
Driftsresultat før IN		**4 255 875**	**4 344 870**	**3 962 018**	**4 464 867**
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		67 649	45 709	0	0
Driftsresultat etter IN		**4 323 525**	**4 390 580**	**3 962 018**	**4 464 867**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		71 375	42 572	0	0
Rentekostnad		3 024 188	2 586 094	2 836 473	2 949 823
Netto finansposter		**2 952 813**	**2 543 522**	**2 836 473**	**2 949 823**
Årsresultat		**1 370 712**	**1 847 057**	**1 125 545**	**1 515 044**
Overført til/fra annen egenkapital		1 370 712	1 847 057	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 370 712**	**1 847 057**	**0**	**0**

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	4	698 217	698 217
Bygninger	4	25 240 419	25 240 419
Andre fellesanlegg	4	20 094	60 279
Andre driftsmidler	4	2 486 590	2 504 025
Sum anleggsmidler		**28 445 320**	**28 502 940**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		27 990	42 796
Kundefordringer		1 309	1 959
Andre kortsiktige fordringer		272 988	1 345
Forskuddsbetalte kostnader		134 854	158 063
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 586 899	1 655 624
Sum omløpsmidler		**2 024 040**	**1 859 787**
SUM EIENDELER		**30 469 360**	**30 362 727**

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		8 400	8 400
Sum innskutt egenkapital		**8 400**	**8 400**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-35 766 818	-37 137 530
Sum opptjent egenkapital		**-35 766 818**	**-37 137 530**
Sum egenkapital	**11**	**-35 758 418**	**-37 129 130**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	53 674 151	56 184 768
Borettsinnskudd		8 679 400	8 679 400
IN nedbetalt fellesgjeld	12	3 620 180	2 305 436
Sum langsiktig gjeld		**65 973 731**	**67 169 604**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		22 947	19 045
Leverandørgjeld		200 299	238 521
Skyldig off. myndigheter		8 714	8 157
Påløpne renter		16 249	24 429
Annen kortsiktig gjeld		5 837	32 100
Sum kortsiktig gjeld		**254 046**	**322 253**
Sum gjeld		**66 227 778**	**67 491 856**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**30 469 360**	**30 362 727**
Pantstillelser	13	65 973 731	67 169 604

Sted:_____ Dato:_____

Øyvind Rutledal
Styreleder

Vegard Veggeland
Styremedlem

Marte Loen
Styremedlem

Youssef Msaouri
Styremedlem

Arild Kjønstad Sandvik
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om
årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som
forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i
resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	3 656 136	3 488 508
3609 Leie parkering	600 029	576 863
3618 Leietillegg strøm	64 096	54 780
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	201 600	201 610
3650 Innkrevde felleskostn. renter	3 019 925	2 583 531
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	1 127 177	1 214 686
Sum	**8 668 963**	**8 119 978**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3990 Andre driftsinntekter	290 068	0
3999 Andre inntekter	1 309	0
Sum	**291 376**	**0**

Konto 3990 gjelder viderefakturert ventiler samt refusjon av forsikringspremie.
Konto 3999 gjelder refusjon av gamle poster i reskontro.

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	40 326	36 942
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	-840	840
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	286 000	262 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	-6 000	6 000
Sum	**319 486**	**305 782**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0 %

Note 4 - Varige driftsmidler

	Tomter/Eiendom	Boligeiendomme	Nye Balkonger	Avfallssytem	Lekeapparater	El bil ladestasjon
Anskaffelseskost pr.01.01 :	698 217	25 240 419	2 208 875	383 670	400 000	223 750
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	698 217	25 240 419	2 208 875	383 670	400 000	223 750
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	383 670	379 906	223 750
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	698 217	25 240 419	2 208 875	0	20 094	0
Årets avskrivninger :	0	0	0	0	40 185	0
Anskaffelsesår :	1986	1978	2007	2009	2015	2017
Antatt levetid i år :				10	10	5

	Søppelhus	Montering sikring Elbil	Defa Duo elbil ladere
Anskaffelseskost pr.01.01 :	103 700	236 250	61 250
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	103 700	236 250	61 250
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	95 922	0	27 562
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	7 778	236 250	33 688
Årets avskrivninger :	5 185	0	12 250
Anskaffelsesår :	2006	2021	2022
Antatt levetid i år :	20		5

Borettslaget består av 84 andeler fordelt på 9 bygninger. Byggeår: 1977/78.
Eiendommer er oppført på G.nr. 236, B.nr. 187 i Oslo kommune. Eiertomt på 17.930 m2. Boligtomten ble ervervet fra Oslo Kommune i 1986.
Borettslaget eiendommer er forsikret gjennom Gjensidige, polise nr.93623180.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	161 184	149 939
6360 Garasjevask	19 621	18 252
6361 Fast renhold	42 367	39 411
6362 Skadedyrutryddelse	11 404	9 662
6390 Andre driftskostnader	0	2 272
6391 Snømåking/strøing/feiing	30 320	7 500
6392 Containerleie/tømming	15 439	21 752
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	60 317	56 190
Sum	**340 652**	**304 976**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar HMS, domene, epost, hjemmeside	7 828	16 125
6450 Leie parkering	36 300	36 300
Sum	**44 128**	**52 425**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	0	3 998
6525 IT utstyr	15 495	0
6540 Inventar	60 610	1 395
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	655	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	2 994	239
6552 Driftsmateriell	7 564	12 713
Sum	**87 317**	**18 344**

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	359 065	40 871
6602 Vedlikehold VVS	18 867	35 523
6603 Vedlikehold elektro	8 387	36 742
6605 Vedlikehold fellesanlegg	763	79 886
6610 Andre vaktmestertjenester	0	413
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 875	4 843
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	401 638	0
6630 Egenandel forsikring	40 000	13 000
6641 Malerarbeider	400	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	5 094	101 406
6663 Vedlikehold ventilasjon	10 632	976
6668 Drift ventilasjon	0	634
Sum	**849 722**	**314 294**

Det er iverksatt omfattende radontiltak i perioden.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

Note 9 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	43 225	30 521
6720 Juridisk honorar	57 000	0
6730 Teknisk honorar	109 468	58 418
6750 Parkeringvakt	7 838	7 838
Sum	**217 530**	**96 776**

Tilleggstjenester forettningsfører gjelder i hovedsak tilleggsavtale IN-lån, utfakturering av eiedomsskatt, samt bistand til GF
Juridisk honorar er tilknyttet til radontiltak.
Teknisk honorar gjelder reetablering av Bevar HMS, og vurdering/befaring av tak.

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	5 971	14 121
7770 Betalingskostnader	1 151	1 950
7773 Omkostninger innkreving	3 718	1 620
7792 Ørediffferanse	0	-5
7795 Husleietap	-46	-67
Sum	**10 794**	**17 619**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	8 400	0	8 400
Sum innskutt egenkapital	**8 400**	**0**	**8 400**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-37 137 530	1 370 712	-35 766 818
Sum opptjent egenkapital	**-37 137 530**	**1 370 712**	**-35 766 818**
Sum egenkapital	**-37 129 130**	**1 370 712**	**-35 758 418**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Regnskapsreglene forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden, slik at den reelle egenkapitalen er positiv.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	DNB Bank ASA
Lånenummer:	**12139801065**	**12137293720**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2019
Rentesats:	5.54 %	5.54 %
Beregnet innfridd:	30.03.2048	30.03.2048
Opprinnelig lånebeløp:	4 800 000	61 711 000
Lånesaldo 01.01:	4 339 957	51 844 811
Avdrag i perioden:	102 216	2 408 400
Lånesaldo 31.12:	**4 237 740**	**49 436 411**
Saldo 5 år frem i tid:	3 720 381	43 401 031
Andelssaldo 01.01:	0	2 305 436
Innbetalt IN i perioden:	0	1 382 393
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	67 649
Andelssaldo 31.12:	**0**	**3 620 180**
Sum pantegjeld for lån:	**4 237 740**	**53 056 591**

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137293720	28	739 838	20 715 464
	17	671 984	11 423 728
	17	605 769	10 298 073
	16	403 231	6 451 696
	1	307 024	307 024
	1	117 317	117 317
	1	72 575	72 575
	1	50 516	50 516
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12139801065	30	59 092	1 772 760
	21	53 673	1 127 133
	17	48 384	822 528
	16	32 207	515 312

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvittering framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 13 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	57 294 331
Innskuddskapital	8 679 400
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**65 973 731**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**25 958 730**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 8 679 400-.Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Ekeberg park borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Ekeberg park borettslag

Styreleder	Øyvind Rutledal (sign.)	12.03.2025
Styremedlem	Arild Kjønstad Sandvik (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Youssef Msaouri (sign.)	01.03.2025
Styremedlem	Marte Loen (sign.)	11.03.2025
Styremedlem	Vegard Veggeland (sign.)	11.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Ekeberg Park Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:

Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

Penneo Dokumentnøkkel: 7OT7O-5Y3V7-UJKCY-GVHCK-OKHFH-5D2HY

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7OT7O-5Y3V7-UJKCY-GVHCK-OKHFH-5D2HY

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."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-03-13 13:45:59 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 7OT7O-5Y3V7-UJKCY-GVHCK-OKHFH-5D2HY

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.

Årsmelding 2024 - Ekeberg park borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Øyvind Rutledal
Styremedlem, Arild Kjønstad Sandvik
Styremedlem, Vegard Veggeland
Styremedlem, Youssef Msaouri
Styremedlem, Marte Loen
Varamedlem, Smera Hussain
Varamedlem, Lars Flottorp Ness
Varamedlem, Torgeir Stueng

Styret i Ekeberg park borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Ekeberg park borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Ekeberg park borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 950285125

Ekeberg park borettslag består av 84 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Ekeberg park borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 93623180. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Ekeberg park borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har fungert bra og har et godt samarbeid. Det har vært gjennomført 11 styremøter., flere befaringer og ekstraordinær generalforsamling. Innimellom de formelle møtene har det vært løpende diskusjoner på telefon og via mail.

Bytte av forsikringsselskap
Styret har kontinuerlig fokus på å minimere kostander der vi kan, så vi fikk utført en anbudsrunde for å finne ut om If var konkurransedyktig på pris og vilkår. Konklusjonen ble at Gjensidige hadde tilsvarende vilkår og lavere pris så vi byttet følgelig til Gjensidige. Deres pris var ca. kr 75 000 lavere per år enn If.

Radon
Spørsmålet om det er borettslaget eller den enkelte andelseier som har ansvaret for utbedring av tiltak mot for høye radonverdier ble enda en gang tema på generalforsamlingen våren 2024. 9 andelseiere hadde engasjert advokat for å få borettslaget til å ta kostnaden ved de aktuelle tiltakene mot radon. For å unngå å havne i en rettsprosess mot egne andelseiere, valgte styret å akseptere å fremme saken på nytt for en ekstraordinær generalforsamling.

Saken ble fremmet for ekstraordinær generalforsamling 5. juni, og der ble det vedtatt å gjennomføre tiltak i de 9 leilighetene på borettslagets bekostning. Tiltaket har gått ut på at det ble montert radonsug (vifter) i de 9 leilighetene. Det er utplassert langtidsmåling ved sporfilm i 8 av 9 leilighet samt en referanseleilighet.. Resultatene kommer i slutten av april og vil da evalueres

Reklamasjon etter fasaderehabiliteringen
Det har vært mye treghet i å få de gjenstående reklamasjoner utbedret, bl.a. grunnet sykdom hos Consolvo.. Reklamasjonstiden på 5 år gikk ut pr juli 2024.

Oppfølging av parkeringsplasser
Styret har et ansvar for parkeringen i både garasjeanlegget og på uteområdene. Dette omfatter tildeling og omfordeling av parkeringsplasser, behandling av oppsigelser, utskifting av ladepunkter for el-biler, samt reparasjon av defekte punkter. I tillegg ivaretas bestillinger og programmering av portåpnere, oppmerking av parkeringsplasser, samt reparasjon og vedlikehold av garasjeporter og bommer.

Utskifting av trapp til Ryenbergveien
Den gamle trappen som gikk fra borettslaget og ned til Ryenbergveien var råtten. Styret innhentet flere tilbud på utskifting. Trappen ble skiftet ut i 2024 til en god pris.

Rørarbeid
Vinteren 2023-24 var det enkelte tilfeller av frosne vannrør og avløp, i nr. 7 og nr.9. Styret har etterisolert avløp i garasjene som viste seg å ha blitt fjernet. I tillegg er viftekasser på taket etterisolert for å forebygge kondensdannelse.

Ventiler på fasade
Styret kartla i 2023 antall ventiler i borettslaget og laget forslag til hvor ekstra ventiler kunne plasseres på fasaden. Det ble innhentet tilbud på installering av flere friskluftventiler. Det ble sendt ut et tilbud til beboere slik at de som ønsket ekstraventiler kunne gjøre dette til egen kostnad. Styret administrerte monteringen sammen med entreprenør. Installasjonen ble gjennomført høsten 2024.

Støy
Vi bor i et nokså fredelig borettslag, men tidvis opplever vi at naboer klager på støy fra andre beboere. Styret har behandlet noen slike saker og fulgt de opp i hovedsak med dialog med de involverte.

Dugnad
Styret har gjennomført 2 dugnader i året som har gått. Til dugnaden har styret

bestiltcontainer for avfall og skaffet til veie redskaper for å gjennomføre arbeidet. Styret har også ordnet med pizza og brus til de som deltok på dugnaden. Styret er godt fornøyd med alt arbeidet som utføres på dugnadene. Det bidrar til å gjørefellesområdene finere og det er hyggelig at beboerne blir bedre kjent.

Husordensregler og vedtekter
Over tid endrer livsførsel og behov for regulering seg i alle borettslag. Styret har derfor utført arbeidet med fornyelse og modernisering av husordensregler og vedtekter. Forslag vil bli presentert på generalforsamlingen våren 2025.

Ny e-postadresse til styret
USBL tilbyr egen epostløsning til boligselskaper de forvalter. Deres løsning gjør at all dokumentasjon blir liggende på ett sted og blir lettere å søke i for fremtidige styrer enn det den gamle løsningen ga muligheter for.
Vår nye e-postadresse er: ekebergpark@mittusbl.no.

HMS
Styret har avtale med USBL om HMS.
Tilsyn med lekeapparater er en del av dette og vi fikk i høst pålegg om å øke avstanden mellom turnstengene og benkene på lekeplassen i tillegg til bytte av et sete på huskene.

Sklisikring på svalgangene
Etter rehabilitering og behandling av betongdekkene i svalgangene, har mange opplevd at det blir glatt om vinteren. Vi har hatt besøk av eksperter på området, men løsningene de foreslo ville medføre svært høye kostnader. Vi valgte derfor å installere antisklimatter, som var en mer kostnadseffektiv løsning. Dessverre har det vist seg at mattene kan bli glatte når det dannes is under dem. Som en løsning har vi begynt å lime mattene fast, og vi jobber fortsatt med å finne bedre løsningen på problemet.

Installasjon av belysning på lekeplassen
Vi har mottatt flere henvendelser fra beboere om at det er for mørkt på lekeplassen, spesielt om vinteren. For å forbedre sikkerheten og trivselen, har vi nå installert 40 meter med LED-belysning, og vi planlegger å utvide belysningen ytterligere i løpet av de kommende månedene.

Tilskudd til belysning av lekeplassen
Vi har søkt og fått tilsagn om støtte fra USBL til belysning av lekeplassen. Prosjektet viste seg likevel uforholdsmessig dyrt og vi valgte et billigere alternativ.

Vaktmestertjenester
Vi har ikke vært fornøyd med vaktmestertjenestene, verken utførelse eller pris. Vi har innhentet anbud på ny tjeneste.

Tilhenger
Tilhengeren har vært registrert på tidligere vaktmester og er nå overført til borettslaget. Den blir disponibel for andelseierne så snart vi mottar vognkortet som vi er forespeilet vil bli i løpet av mars.

Beboersaker
Styret har behandlet flere beboersaker.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedtekter

for

Ekeberg park borettslag org nr 950 285 125

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 20. april 1978, sist endret den 22. mai 2020

1 Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Ekeberg park 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 Boligbyggelaget Usbl, som er forretningsfører.

2 Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,- (ett hundre).

(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 ti prosent 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, jf vedtektenes punkt 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 20 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 punkt 3-2, jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt 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.

(6) Hver andel er koblet opp til borettslagets fibernett for Internett, TV og IP-telefon. Utstyr for dette er inkludert i andelen og skal ikke fjernes fra leiligheten. Erstatning må påregnes hvis utstyret mangler ved overdragelse til ny andelseier.

Utstyr som følger andelen:
- En Motorola IPTV boks (som kobles til TVen)
- En Tilgin gateway (som kobles til nettverkspunkt i veggen)

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. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

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

(5) Andelseier plikter å holde styret informert om hvor vedkommende kan kontaktes hvis dette kan bli påkrevd.

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, varmtvannsbereder 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, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Leilighetenes primære ventilasjon er basert på takmonterte vifter for hver leilighet. For å unngå forstyrrelse på denne ventilasjonen som kan føre til dårlig inneklima o s v, vil det være forbudt å modifisere med andre viftesystemer.

(9) Ved bytting av armatur/blandebatteri pålegges det enhver andelseier å sørge for at kun godkjente typer brukes. Armatur/blandebatteri må være utstyrt med tilbakeslagsventil og demper.

(10) Ved utbedring/renovering av våtrom (bad og vaskerom) henstilles det til at dette arbeidet utføres i henhold til den versjonen av Byggebransjens Våtromsnorm (BVN) som er gjeldende ved oppstart av renoveringen.

Ved renovering av våtrom må det også legges vekt på at tilkomsten til kassen med fellesrør sikres uten urimelige kostnader for borettslaget ved eventuelle fremtidige utskiftninger av fellesrør.

(11) Ved større arbeid på våtrom skal styret informeres pr e-post eller brev. Dette grunnet borettslagets forsikring. Ved ferdigstillelse av renoveringen, må andelseieren skrive under på egenerklæring som bekrefter at arbeidet er utført i henhold til forskriftene, med dokumentasjon på hvem som har utført jobben.

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, jf 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, jf 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 lagsforholdet 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 en styreleder og 2-5 andre medlemmer, samt tre varamedlemmer. Representanter til styret skal i den grad det er mulig velges slik at hver blokk har en representant i styret.

(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, jf 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 20 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
- Årsrapport fra styret legges frem til orientering
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- 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 Parkering

11-1 Andelshavers rett til parkeringsplass.
(1) Hver andelshaver har rett til en parkeringsplass i borettslaget til eget kjøretøy. Har ikke andelshaver eget kjøretøy, vil borettslaget midlertidig kunne disponere den plassen andelshaveren har rett til på annen måte.
(2) Retten er ikke bundet opp til en bestemt plass, slik at styret vil kunne omfordele plasser etter eget skjønn, men med minimum 30 dagers skriftlig varsel til andelshaver. Jfr.(hus)ordensreglene.

12 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 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, jf borettslagslovens § 7-12:

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

12-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

VALGKOMITEENS INNSTILLING

Sittende styre

Øyvind Rutledal, styreleder, ikke på valg	Valgt til 2026
Vegard Veggeland, nestleder, tar ikke gjenvalg	
Marte Loen, styremedlem, tar ikke gjenvalg	
Arild K. Sandvik, styremedlem, ikke på valg	Valgt til 2026
Youssef Msaouri, styremedlem, ikke på valg	Valgt til 2026

Varamedlemmer

Lars Flottorp Ness

Smera Hussain

Torgeir Stueng

Kandidater til nytt styre for to år:

Lina Enhelstad Snoek,	Valhallveien 7
Lars Flottorp Ness	Valhallveien 15

Kandidat som vara til styret for ett år

Torgeir Stueng	Valhallveien 11 B
Anne Marte D. Kulsrud	Valhallveien 17

Valgkomite

Vegard Berentsen	Ønsker gjenvalg
Marte Loen	"
Torgeir Stueng	"

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 02.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

STEMMESEDDEL 1	STEMMESEDDEL 2
STEMMESEDDEL 3	STEMMESEDDEL 4
STEMMESEDDEL 5	STEMMESEDDEL 6
STEMMESEDDEL 7	STEMMESEDDEL 8
STEMMESEDDEL 9	STEMMESEDDEL 10

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

usbl

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Ekeberg park borettslag onsdag 02.04.2025 kl. 18:00 - Kantinen i Kværnerdalen barnehage, Enebakkveien 71.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Øyvind Rutledal

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjørn Ole Strønen

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hans-Petter Hosen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 18

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 23

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024

anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak:
Styrehonorar på kr. 285 600,- godkjennes

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 285 600,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Oppdatering i radonsaken

På ekstraordinær generalforsamling 05.06.24 ble det vedtatt å installere radonsug i de 9 leilighetene der det er målt årsmiddelverdier på over 200Bq/m3.

Tiltaket skulle evalueres og det skulle fremlegges ny sak for ordinær generalforsamling 2025 med hensyn til videre tiltak.

Styret har nylig fått melding om at prøveresultatene ikke vil være klare før i slutten av april, så vi kommer tilbake med mer informasjon om saken så snart vi kan.

Forslag til vedtak:
Tas til orientering

Vedtak:
Sak tatt til orientering.

5.2 Vedtektsendring om dyrehold pkt. 4-1, (5)

Om dyrehold:
Gjeldende tekst i pkt. 4-1, (5) lyder:
"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."

Avsnittet om dyrehold er omtalt i Husordensreglene, og foreslås derfor fjernet fra vedtektene.

Ny tekst i pkt. 4-1, (5) blir da:
"Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen."

Forslag til vedtak:

Vedtektene 4-1, (5) endres, som beskrevet i sakteksten.

Vedtak:
Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.3 Vedtektsendring - forslag til nytt pkt. 4-2, (3) om korttidsutleie

Vedtektene pkt. 4-2, (3) foreslås endret fra:
"Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året."

til:
"Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året. Slik korttidsutleie skal meldes skriftlig til styret i forkant.»

Hensikten med det nye punktet er å begrense korttidsutleie av typen AirBNB.

Forslag til vedtak:
Vedtektene pkt. 4-2 (3) endres, som beskrevet i sakteksten.

Vedtak:
Forslag til vedtak enstemmig vedtatt.

5.4 Vedtektsendringer

4 Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

NYTT pkt (7)

(7) Enhver fast installasjon, herunder ombygginger eller påbygginger krever søknad og godkjenning fra styret. Det gjelder også bruksendring av bodrom til oppholdsrom. Godkjente installasjoner er den enkeltes ansvar og erstattes ikke dersom borettslagets prosjekter krever fjerning.

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 mec første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder 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.

NYTT:

(4) Andelseier har ansvar for vedlikehold av skillevegger på balkong samt skillevegger på gateplan som tjener som inngangsparti til den enkelte andel. Skillevegger må vaskes og oljes.

(5) Andelseier har ansvar for rensing av takrenner tilhørende balkongene. Disse må jevnlig renses.

(6) Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskifting av ytterdører, verandadører og vinduer. Ved bytte av dør /vindu må styret godkjenne innkjøp av nytt. Se likevel pkt. 5-2 om borettslagets rett til felles utskifting.

(7) Andelseier har ansvar for vedlikeholdet og utskiftning av private installasjoner, påbygg og ombygginger i forbindelse med bruksendringer.

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

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

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

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

(12) Leilighetenes primære ventilasjon er basert på takmonterte vifter for hver leilighet. For å unngå forstyrrelse på denne ventilasjonen som kan føre til dårlig inneklima o s v, vil det være forbudt å modifisere med andre viftesystemer.

(13) Ved bytting av armatur/blandebatteri pålegges det enhver andelseier å sørge for at kun godkjente typer brukes. Armatur/blandebatteri må være utstyrt med tilbakeslagsventil og demper.

(14) Ved utbedring/renovering av våtrom (bad og vaskerom) henstilles det til at dette arbeidet utføres i henhold til den versjonen av Byggebransjens Våtromsnorm (BVN) som er gjeldende ved oppstart av renoveringen.

Ved renovering av våtrom må det også legges vekt på at tilkomsten til kassen med fellesrør sikres uten urimelige kostnader for borettslaget ved eventuelle fremtidige utskiftninger av fellesrør.

(15) Ved større arbeid på våtrom skal styret informeres pr e-post eller brev. Dette grunnet borettslagets forsikring. Ved ferdigstillelse av renoveringen, må andelseieren skrive under på egenerklæring som bekrefter at arbeidet er utført i henhold til forskriftene, med dokumentasjon på hvem som har utført jobben.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

Denne går ut: (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.

NYTT pkt. 5-2 nr (3)

Borettslaget kan med alminnelig flertall vedta utskifting av ytterdører, verandadører og vinduer, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

Forslag til vedtak:
Foreslåtte vedtektsendringer vedtas.

Vedtak:
4-1 Boretten
Nytt pkt *Enhver fast installasjon, herunder ombygginger eller påbygginger krever søknad og godkjenning fra styret. Det gjelder også bruksendring av bodrom til oppholdsrom. Godkjente installasjoner er den enkeltes ansvar og erstattes ikke dersom borettslagets prosjekter krever fjerning* **vedtatt med 2/3 flertall.**

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
Nytt pkt *Andelseier har ansvar for vedlikehold av skillevegger på balkong samt skillevegger på gateplan som tjener som inngangsparti til den enkelte andel. Skillevegger må vaskes og oljes* **vedtatt med 2/3 flertall.**

Nytt pkt *Andelseier har ansvar for rensing av takrenner tilhørende balkongene. Disse må jevnlig renses* **vedtatt med 2/3. flertall.**

Nytt pkt *Andelseier har ansvar for vedlikehold og utskifting av ytterdører, verandadører og vinduer. Ved bytte av dør /vindu må styret godkjenne innkjøp av nytt. Se likevel pkt. 5-2 om borettslagets rett til felles utskifting* **ikke vedtatt.**

Nytt pkt *Andelseier har ansvar for vedlikeholdet og utskiftning av private installasjoner, påbygg og ombygginger i forbindelse med bruksendringer* **vedtatt med 2/3 flertall.**

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
Foreslått endring falt, pga. vedtak under andelseiernes vedlikeholdsplikt.

5.5 Støtte til Grendehuset?

Støtte til Grendehuset slik som ble besluttet i 2024 gir ikke nødvendigvis beboere i borettslaget vårt halv pris på leie av Grendehuset.

Utsikten Grendehus (Grendehuset) drives av Ekebergskrenten Velforening (velforeningen). Huset og deler av tomta eies av Gamlebyen og Grønland Menighet, og leies bort til velforeningen, som finansieres av støttemedlemmene. Enkeltpersoner kan velge å bli støttemedlemmer og betale 360 kroner i året, men et enkelthusstand-medlemskap innebærer ikke at man får halv pris på leie slik man får hvis man bor i et sameie eller borettslag som er medlem.

Borettslag kan velge å bli fellesmedlem. Det vil si at hver andelseier betaler kr. 360,- per boenhet/år.
For vårt borettslag er det 30 240 kroner i året.

Forslag til vedtak:
Forslag 1:
Støtte Grendehuset med kr. 16 500. Dette gir ikke rabatt på leie av lokalet.

Forslag 2:
Ekeberg Park borettslag vedtar å bli fellesmedlem, noe som gir alle våre andelseiere rett til å leie Utsikten grendehus til halv pris. Dette gir en årlig kostnad på 30 240 kroner for borettslaget.

Styrets innstilling:
Styret overlater avgjørelsen til generalforsamlingen.

Vedtak:
Forslag 1 vedtatt med alminnelig flertall.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Lina Enhelstad Snoek for 2 år.

Valgt ble: Lars Flottorp Ness for 2 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Torgeir Stueng for 1 år.

Valgt ble: Anne Marte D. Kulsrud for 1 år.

Valgt ble: Nora Pincus Gjertsen for 1 år.

6.3 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

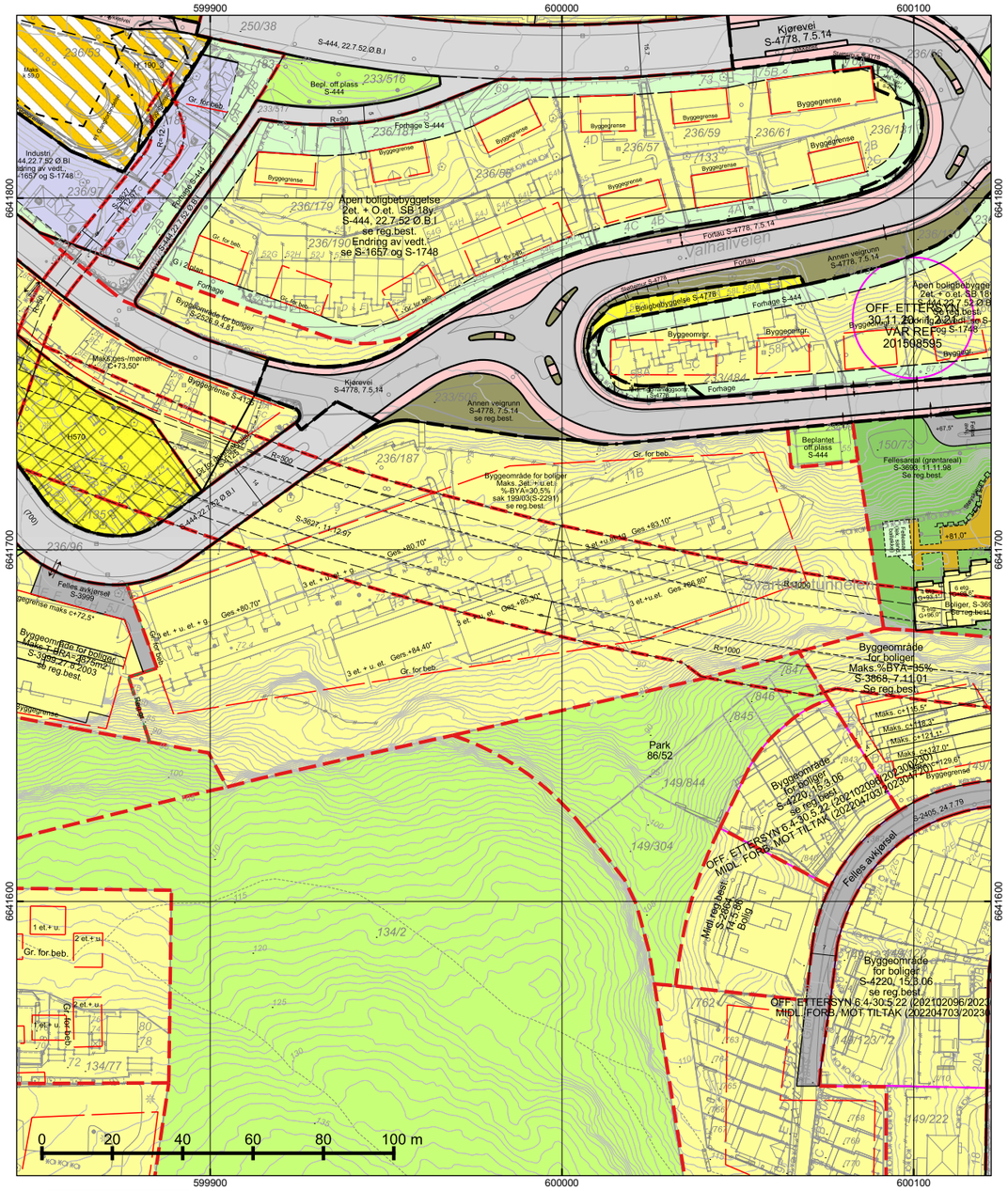
Vedtak:
Styret velger delegat.

6.4 Valg av valgkomite

Vedtak:
Valgt ble: Vegard Berentsen, Marte Loen, Torgeir Stueng

Øyvind Rutledal /S/
Møteleder

Hans-Petter Hosen /S/
Protokollvitne



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.11.2025
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: . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 150218/ 86522855
Adresse: Valhallveien 11
Gnr/Bnr: 236/187

Deres ref.:

Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 43 - Anlegg for lek og opphold
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 78 - Forhage
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 191 - Bensinstasjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal

- Regulert eiendomsgrense
- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Regulert støttemur
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

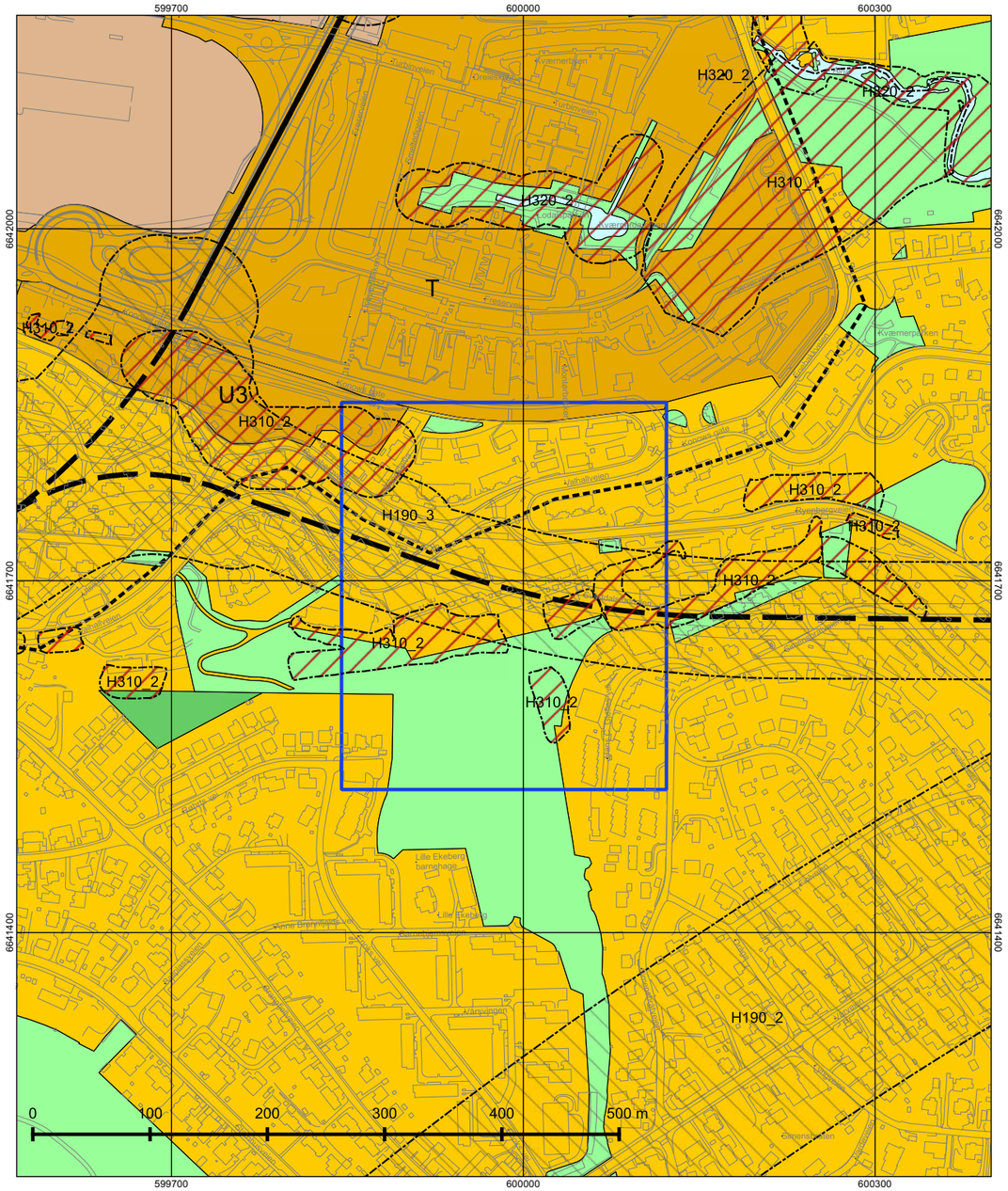
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2011 - Kjøreveg
- 2012 - Fortau
- 2015 - Gang-/sykkelveg
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 78 - Forhage
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150218/86522855
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

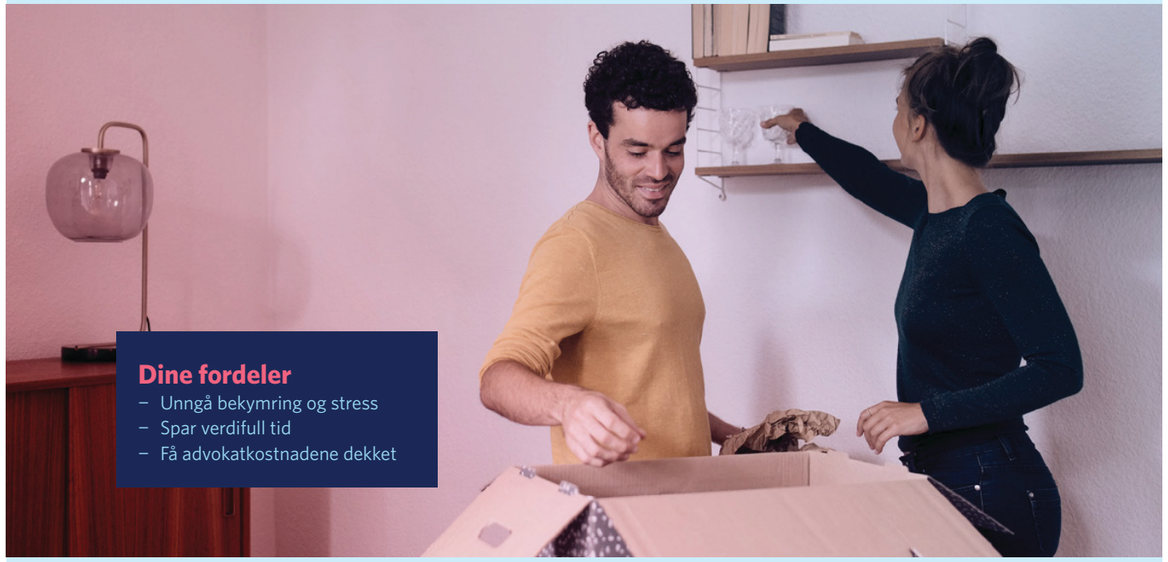
- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler
- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.
*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900

soderbergpartners.no/eiendom

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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera

I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no

Emera Oslo — Der lokal kjennskap møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!

Michelle Lehn Jensen
Eiendomsmegler MNEF | Partner

michelle.lehn@emera.no
+47 458 84 505

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Budskjema

Michelle Lehn Jensen
michelle.lehn@emera.no
458 84 505

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eindom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.

Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.

TRYKT I NORGE

2041 0848 NO-3619

Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.

EMERA

EIENDOMSMEGLING