

Velkommen til

Folke Bernadottes vei 32, 0862 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Folke Bernadottes vei 32, 0862 Oslo

Rålekker 2-roms i 5. etg | Balkong med fantastisk utsikt | Heis | Kjøkken fra 2020 | Bad 2017 | 20 min til sentrum

Velkommen til Folke Bernadottes vei 32! Lys og tiltalende andelsleilighet i femte etasje med heisadkomst og en åpen, sosial planløsning.

Boligen har en fin beliggenhet med kort vei til Kringsjå T-banestasjon og flotte turmuligheter i marka. Stuen har åpen løsning mot kjøkkenet og store vindusflater som skaper en lys og sosial atmosfære. Badet ble pusset opp i 2017 og har gulvvarme og opplegg for vaskemaskin. Kjøkken og innvendige overflater ble pusset opp i 2020 med malte flater og tidsriktige gulv.

Høydepunkter:
- Balkong på 6 m² med flott utsikt
- Kjøkken fra 2020 med slette fronter og integrerte hvitevarer
- Vinduer med 3-lags isolerglass fra 2021
- Meget veldrevet borettslag
- Fellesvaskeri og smørebod/sykkelverksted i borettslaget
- Gratis parkering på tomt



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Frode Bergheim Koppergård
avdelingsleder
Tlf: 994 88 822
E-post: frode.koppergard@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 580 000
Andel fellesgjeld	kr	410 000
Pris inkl. fellesgjeld	kr	5 990 000
Omkostninger	kr	9 690
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	5 999 690
Felleskostnader pr. mnd.	kr	4 998

BRA Total/BRA-i	51/51 m²
Antall soverom	1
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1964
Etasje	5
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Folke Bernadottes vei 32, 0862 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 50, bnr. 298, ideell andel 1/1
, andelsnr. 501 i Advokatenes Borettslag med orgnr.: 955795334 i Oslo kommune.

Etasje
5

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilt fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i Kringsjå i Nordre Aker, i et rolig boligstrøk der skogen begynner rett bak bygningen. Fellesarealene grenser direkte mot trærne, og stier inn i marka er tilgjengelige på et par minutters gange. Området har lite gjennomgangstrafikk og en stille karakter som er uvanlig tett på Oslo sentrum.

Dagligvarehandelen er enkel å få unna: Meny Kringsjå er nærmest, kun par minutters gange, med Kiwi Kringsjå som et alternativ.

Kollektivtilbudet er godt. Nærmeste t-banestopp er Kringsjå, med linje 5 og nattlinjen 19N, begge innen fem til seks minutters gange. Derfra er sentrum nådd på rundt tjue minutter.

Kringsjå er et naturlig utgangspunkt for Nordmarka. Sognsvann og Maridalsvannet er begge nært, og fra nabolaget er det enkelt å komme seg ut på tur både sommer og vinter. Balansen mellom stille omgivelser, nærhet til skog og grei kollektivforbindelse til byen er det som særpreger denne beliggenheten.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Skolekrets
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 51 m²
BRA totalt: 51 m²
TBA: 6 m²

Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje
BRA-i: 51 m² Entré, bad, stue/kjøkken, soverom

TBA fordelt på etasje
5. etasje
6 m² Balkong

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Tilleggsarealer: Til boligen disponeres det i dag halvpart av en bod som deles med en nabo, dette utgjør ca 1 m². Bruksrett er ikke fremvist.

Antall soverom
1

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 18.09.2026.

Bygning:
Leiligheten ligger i 5. etasje i et bygg på 9 etasjer pluss underetasje. Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur. Fundamentering er ukjent. Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann. Yttervegger er forblendet med teglstein, fasadeplater og noe malt mur. Frittbærende dekker / etasjeskiller i betong/porebetong.

Vinduer:
Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2021.

Balkong/terrasse:
Balkong med utgang fra stue på ca. 6 m². Rekkverk av stål og murkonstruksjon. Støpt gulv/dekke.

VVS-installasjoner:
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). De er besiktiget i rørskap. Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad. Innvendige synlige vannledninger er av kobber ved kjøkken samt overgang til bad. Lokal utskiftning på deler ved bytte av kjøkken. Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk og i luke ved tilførsel ved bad. Det er synlige avløpsrør av plast og støpejern i boligen. Stigeledninger er ikke vurdert i denne rapporten, kontakt styret for nærmere informasjon og tilstand og vedlikeholdsbehov. Det er gitt opplysning på at det har vært rørfornying i bygget i løpet av de siste årene. Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert. Selger opplyser at beredere ble skiftet i 2025 ellers ingen informasjon om tilstand på anlegget. Sirkulasjonspumpen til varmtvannsanlegget byttet i august 2026 i følge eier. Det er plast hjelpesluk samt hovedsluk. Synlig klemt folie/banemembran i hovedsluk.

Ventilasjon:
Info fra tidligere salgsoppgave: I vifterommet på taket ble de 3 gamle viftene erstattet av 1 stor vifte som nå trekker luft gjennom ventilasjonskanalene i blokken. Resultatet av arbeidet er at blokken har fått bedre ventilasjon, som forebygger fuktskader i leilighetene og bedrer brannsikkerheten. Tilluft via spalteventiler i vinduer. Bad: Det er avtrekk via felles opplegg. Tilluft under dør. Kjøkken: Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Ventilator er tilkoblet ventil på vegg.

Elektrisk anlegg:
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og installasjonsår eller tidspunkt for total rehabilitering er ukjent.

Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer. Hovedsikring på 25 amp.

Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæring på de jobbene som eier har fått utført.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Dokumentasjon for våtrom | Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet og de skjulte detaljene i konstruksjonen. Eventuelle feil eller mangler kan ikke avdekkes ved en ordinær visuell befaring. Dersom dokumentasjon kan fremskaffes, bør denne gjennomgås.

Hvis dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for å avklare utførelsen nærmere, anbefales videre undersøkelser av våtrommet.

- Overflater gulv | Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker ved døren. Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade. Det er vanskelig å fastslå årsaken, men rissene er mot trevirke og kan skyldes bevegelser i terskelen.

- Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Manglende lekkasjesikring for innebygget sisterne er et avvik fra gjeldende krav, hvor hensikten er å synliggjøre lekkasjer og hindre skjulte fuktskader i konstruksjoner. For å lukke avviket må det etableres en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer fra sisterne blir synliggjort, i tråd med gjeldende krav. Dette utføres normalt ved å etablere drensåpning i innbygningen under toalettet. Et slikt tiltak forutsetter at membranløsningen i konstruksjonen er dokumentert, slik at eksisterende tettesjikt ikke blir skadet. Dersom dette ikke kan dokumenteres, bør det i stedet etableres inspeksjonsmulighet, for eksempel i form av inspeksjonsluke, slik at hulrommet kan kontrolleres uten risiko for å kompromittere membranen. Manglende tiltak medfører økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

- Innvendige vannledninger | Rørkursene i fordelerskapet til rør-i-rør-systemet er ikke merket. Det mangler sprutplate i fordelerskap. Manglende merking av rørkurser kan gjøre fremtidig vedlikehold og feilsøking mer krevende. Det anbefales å merke rørkursene for å forenkle drift og vedlikehold. Forholdet anses ikke som kritisk og kan utbedres ved behov, for eksempel i forbindelse med fremtidige arbeider på anlegget. Sprutsikker plate bør monteres i fordelerskapet for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut av skapet og forårsake fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.

- Innvendige vannledninger - 2 | Røropplegg er fra ukjent tid, men vurdert til å ha passert halvgått brukstid. Røropplegget bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskiftning ved oppgradering av kjøkken eller ved tegn til lekkasje, for å unngå risiko for vannskader som følge av alder og slitasje.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig:

- Overflater | Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet. Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m. Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning. Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.

- Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusj. Vegger var plateslått med gips og bak denne var det vegg i siporex (porebetong). Fuktmåling har derfor ikke vært mulig å gjennomføre. Det ble da i stedet benyttet fuktsøk med surveymaster fuktindikator og det ble ikke påvist unormale verdier i dusjsonen. Dette er ikke en fuktmåling og det er ingen garantier på tettheten. Et indikasjonsinstrument fungerer på den måten at man låser en verdi der man mener det er tørt og ser utslagene mot et område man anser som utsatt. Man får da en indikasjon på om det er tørrere eller fuktigere enn referansepunktet. Det er likevel slik at det kan være forhold i konstruksjonen som lager forstyrrelser i instrumentet slik som armering, elektriske komponenter m.m. En slik undersøkelse må derfor utelukkende ses på som en indikasjon.

- Varmtvannsbereder/tank | Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert. Selger opplyser at beredere ble skiftet i 2025 ellers ingen informasjon om tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon. Sirkulasjonspumpen til varmtvannsanlegget byttet i august 2026 iflg eier.

Helse, miljø og sikkerhet

- Helse, miljø og sikkerhet | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget. Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær oppmerksom på at lavere rekkverk gir økt risiko for fall og personskader. Strengere krav til rekkverkshøyde er innført for å ivareta sikkerheten. Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar. Det er uklart om hvor mye arbeider som er utført av tidligere eier(e) og hva som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert hva som er historikken og hvem som har utført hva, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985. Dette ansvaret påhviler styret i borettslaget. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann, også for rømningsveier. Ettersom dette bygget er oppført før 1985 og det ikke er gjort nærmere undersøkelser på byggets brannprosjektering inkl. rømningsveier, kan det derfor ikke bekreftes at rømningsveiene til boligen er ihht. dagens krav.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg

ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installering av elbillader.

Parkering
Borettslaget har felles oppmerkede parkeringsplasser til fri bruk etter førstemann til mølla-prinsippet. Elbiler har fortrinn til plasser med ladere mens de lader.

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Det er kommunalt ladepunkt rett bak bygget.

Standard
Leiligheten ligger i byggets 5. etasje med heisadkomst, og har en lys og åpen planløsning. Boligen ble oppgradert i 2020 med nye overflater på gulv og vegger samt tidsriktig kjøkkeninnredning, og har i tillegg fått nye trevinduer med 3-lags isolerglass i 2021. Fra stuen er det direkte utgang til balkong.

Entré:
Entréen tar imot med malte flater og downlights i himling. Rommet har god plass til oppheng av yttertøy og plassering av skotøy.

Stue:
Stuen har en åpen utforming med god plass til både sofaseksjon og spisebord. Rommet har parkett på gulv, malte vegger og store vindusflater med 3-lags isolerglass fra 2021 som slipper inn rikelig med dagslys. Fra stuen er det utgang via balkongdør til balkongen.

Balkong:
Balkongen har støpt dekke og rekkverk i stål og murkonstruksjon. Uteplassen har plass til bord og stoler for opphold utendørs.

Kjøkken:
Kjøkkenet er plassert i åpen løsning mot stuen og har innredning fra 2020 med moderne, slette fronter og benkeplate i tre. Det er montert lys under overskap samt downlights i tak. Innredningen inneholder stålkum med ett-greps blandebatteri, integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin samt kjøl/frys. Over kokesonen er det installert kjøkkenventilator med avtrekk tilkoblet ventil på vegg, og det er montert lekkasjesikring under benk.

Bad:
Badet ble pusset opp i 2017 og er utstyrt med flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Rommet har servantskap med ett-greps blandebatteri, speilskap over servant, dusjhjørne med hengslet glassdør, veggmontert innbygget toalett og opplegg for vaskemaskin. Himlingen har malte plater, og rommet har avtrekksventil tilknyttet felles anlegg samt luftespalte under dør for tilluft.

Soverom:
Soverommet har parkett på gulv, malte vegger og vindu fra 2021. Rommet har god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Overflater:
Gulv: Parkett og flis.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater.

Lagring:
Til boligen disponeres det halvpart av en bod som deles med nabo, noe som utgjør 1 m² (bruksrett er ikke fremvist).

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 5. etasje og består av følgende rom:
Entré, bad, stue/ kjøkken og soverom.

Balkong på 6 m² med utgang fra stue.

Andelen disponerer en halvpart av en bod som deles med nabo, på 1 m². Det er ikke avklart om boden juridisk sett tilhører boenheten. Bodarealet er ikke medtatt som BRA-e i arealoppsettet.

Borettslaget har felles parkeringsplasser på tomten, fordelt etter førstemann-til-mølla-prinsippet.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Deler av badet (opprinnelig bod) er innredet og omgjort uten at dette er søkt om og uten at nødvendig godkjennelse er gitt av kommunen.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1964

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år i boligen:
2021:
- Vinduer skiftet til malte trevinduer med 3-lags isolerglass

2020:
- Kjøkken pusset opp med ny innredning, benkeplate i tre og integrerte hvitevarer
- Overflateoppussing med maling av overflater og bytte av gulv
- Utskifting av stikkontakter i stue, gang og soverom, samt opplegg for downlights og nye stikkontakter på kjøkken, utført av Ess Installasjon AS

2017:
- Bad pusset opp med fornyet sluk og membran, utført av Rossing Rørleggerbedrift AS

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:
2025:
- Ombygging av tidligere næringslokale i 0. etasje til to leiligheter, utført med FAVN som totalentreprenør og Oslo Byggrehab som underentreprenør
- Ombygging av tørkerom til boder og ombygging av fellesvaskeri
- Maling av inngangsparti, nye fliser ved inngang, montering av sensorbelysning og nye postkasseskilt
- Installasjon av nye felles varmtvannsberedere og trykkøkningspumpe utført av Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS
- Støydemping og isolering av heis utført av KONE AS
- Utvidelse og oppgradering av parkeringsplass ved sykkelgarasje med HC-plass og kantstein
- Trekontroll, felling av fire døde trær og beskjæring av hestekastanjer utført av Oslo Trepleie
- Reparasjon av døråpner på inngangsdør og utbedring av lekkasje i 8. etasje

2024:
- Installasjon av ny heis utført av KONE AS
- Installasjon av nøkkelboks utført av Ellefsen sikkerhet AS
- Reparasjoner på varmtvannsberedere og rør utført av Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS
- Beskjæring av lønnetre utført av Oslo Trepleie
- Reparasjon av tørketrommel og callinganlegg

2023:
- Rørfornying av innvendige avløpsrør, stammer, grenrør, bunnledninger og uttrekk for spillvann utført av TT-Teknikk AS
- Reparasjoner på heis utført av KONE AS
- Beskjæring av kastanjetrær og lønnetre utført av Oslo Trepleie
- Reparasjon av tørketrommel, hoveddør og lås til sykkelgarasje

2022:
- Etablering av fire elbil-ladere utført av Jordet Elektro AS
- Felling og beskjæring av trær utført av Oslo Trepleie
- Utskifting av låser til hoveddør og sykkelgarasje utført av Ellefsen sikkerhet AS
- Reparasjoner på heis utført av KONE AS og ventilasjon utført av Kanalrens AS

2021:
- Fasaderehabilitering i regi av Selvaag Prosjekt med Brafas AS som entreprenør
- Kontroll av brannanlegg og brannslukningsapparater utført av Midt-Telemark Brannservice AS og NOHA Norway AS
- Nytt callinganlegg fra Comelit montert av Aker Lås og Nøkkel AS

2020:
- Oppgradering av ventilasjonsanlegg for legesenteret

2019:
- Nytt takbelegg (Derbigum SP) lagt av Nortekk AS
- Oppgradering av ski- og sykkelverksted utført av Beekeeper AS
- Utskifting av branndører til nye dører i riktig brannklasse utført av Oslo Brannsikring AS
- Elektro-, sikrings- og viftearbeider utført av Kanalrens AS og Strøminstallatøren AS

2018:
- Kontroll av brannanlegg og brannslukningsapparater utført av Midt-Telemark Brannservice AS
- Rens av ventilasjonskanaler og utskifting til én felles avtrekksvifte på taket utført av Kanalrens AS
- Utskifting av skrusikringer til automatsikringer i blokken utført av AS Watt
- Generelt vedlikehold med utbedring av mindre lekkasjer, heisreparasjon og maling av vinduer på legekontor

2017:
- Installasjon av separate ventilasjonsaggregater for legesenter og fellesarealer

2016:
- Oppgradering av fellesarealer med gulvbelegg, maling, belysning og vinduer utført av Allianse Håndverker AS, samt installasjon av varmepumpe i oppgang
- Etablering av nytt avfallssystem
- Ny inngangsdør med universell utforming

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 3294 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt. Tomten er opparbeidet med grøntarealer, plen og trær som kontrolleres årlig av arborist, samt utvendig sykkel- og skibod. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 5 580 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 410 000,-
Omkostninger	Kr 9 690,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 5 999 690,-

Kjøpsomkostninger
Kr 5 580 000 (Prisantydning)
Kr 410 000 (Andel av fellesgjeld)
Kr 5 990 000 (Pris inkl fellesgjeld)

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 1 090 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 9 690 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 4 998,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnader ny brøk: kr 4 998 pr. mnd.

Varmtvann, kabel-tv/ internett (grunnpakke), trappevask, felles bygningsforsikring, kommunale avgifter, renter og avdrag på fellesgjeld, generell drift/vedlikehold (felles område), forretningsførsel, styrehonorar osv.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 410 000
Andel fellesgjeld pr. dato: 31.08.2026

Kommentar fellesgjeld: Opplyst andel fellesgjeld, er nedrundet fra kr 410 444,-.

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208552260
Type: Annuitetslån, 12 terminer per år
Restsaldo: kr 18 630 853,40
Andel av saldo: kr 410 444
Innfrielsesdato: 30.11.2054
Type Rente: Flytende rente
Rente: 5,44 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsfond: Borettslaget ved dets andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige andelseiere.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 416 380 for år 2025
for år 2025

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Gjensidige Forsikring ASA
Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
92841983

Eiendommen
Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13.02.1970. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for utskifting av heis datert 16.12.2024.

Det er innhentet tegning fra Oslo kommune merket som etasjeplan 2-9 og stemplet av Oslo Bygningskontroll den 30. sep 1966. Her fremkommer det at vegger mot kjøkken er revet/fjernet og opprinnelig bod er fjernet og innlemmet i bad. Endringene innebærer at dette arealet etter dagens forhold ikke kan legges til grunn som godkjent oppholdsrom. Det er ikke foretatt noen bruksendring.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg (S-808). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Byggesaker
Minister Ditleffs vei 23C - fasadeendringer - Etablering av vindu og takvinduer
Saksnummer 2025/15412 - Byggesak
Mottatt sak 22.10.2025
Kobling Denne saken er en fortsettelse av sak 202458572
Status Igangsettingstillatelse gitt

Minister Ditleffs vei 20 - bygningstekniske installasjoner - Reparasjon
Saksnummer 2026/01959 - Byggesak
Mottatt sak 19.02.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

Carl Kjelsens vei - oppgradering av jernbanebru
Saksnummer 2026/06091 - Byggesak
Mottatt sak 28.05.2026
Status Tillatelse til tiltak gitt

Radonmåling
I leiligheter som ligger i tredje etasje eller høyere, er det som hovedregel ikke nødvendig å måle radonverdier da radon ikke strekker seg over tre etasjer.

Heftelser
Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres.

Offentligrettslig pålegg
Det foreligger ingen kjente pålegg eller krav. Dette er likevel ingen garanti for at det ikke vil kunne komme pålegg eller krav ved senere kontroller.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har en post for TV-anlegg/bredbånd i resultatregnskapet og budsjettet.

Borettslag
Advokatenes Borettslag

Organisasjonsnummer
955795334

Andelsnummer
501

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Søknad om styregodkjennelse sendes til styret. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, jf. burettslagslova § 4-5. Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Vedtekter/husordensregler
Dyrehold
Det skal søkes styret om tillatelse til å ha kjæledyr.

Beboernes forpliktelser
Det arrangeres jevnlig dugnader for vedlikehold og miljøtiltak, og alle beboere har plikt til å delta så sant de ikke er forhindret på grunn av sykdom. Beboere plikter å holde fellesarealer ryddige og rene samt vaske etter seg ved søl i fellesganger. Eier er selv ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av vannkraner og sluk i leiligheten, og må påse at avløpsrør fra vasker og toalett ikke tilstoppes.

Regnskap/budsjett
Årsregnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes på forespørsel.

Sentrale nøkkeltall for borettslaget:
• Årsresultat for 2025: underskudd kr 7 605 008,- (underskudd kr 2 436 273,- i 2024), overført til egenkapitalen.
• Disponible midler pr. 31.12.2025: kr -1 015 188,- (kr -640 531,- i 2024).
• Bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr -26 741 459,-. Styret opplyser i note til regnskapet at dette skyldes at eiendelene er oppført til historisk kostpris og ikke avskrives, mens markedsverdien på eiendommen vurderes som vesentlig høyere.
• Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd kr 8 883 965,-, som inkluderer kr 9 000 000,- i inntekter fra salg av de to nyopprettede leilighetene.

Som følge av at borettslaget etablerte og solgte to nye andeler i 0. etasje, ble felleskostnader og andel fellesgjeld for eksisterende andeler redusert fra 01.06.2026 etter fastsettelse av ny fordelingsbrøk.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet. Elektriske varmekabler på bad.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er ikke tilknyttet strømavtalen Norgespris.

Forventet strømforbruk for 2026 er på 7 281 kWt som tilsvarer kr 11 031,-.

Energikarakter
E.

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.
I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

Takst og tilstand

Bygningssakkyndig
Boa Takst v/ Anders Roestad
anders@boatakst.no
958 15 795

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 02.09.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2017
Firmanavn: Rossing Rørleggerbedrift AS
Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Kåre Hagen & Co AS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av defekt termostat
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Alt ble installert nytt under renovering

Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?
Ja.
Lavt trykk og begrenset temperatur på vannet
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS
Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny sirkulasjonspumpe i bygget
2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS
Beskrivelse av arbeidet: Nye varmtvannsberedere og trykkøkningspumpe i bygget

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?
Ja.
Defekt termostat på badet
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2026
Firmanavn: Kåre Hagen & Co AS
Beskrivelse av arbeidet: Bytte av defekt termostat

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja, kun av faglært.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020
Firmanavn: Ess Installasjon AS
Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av stikk i stue, gang og soverom, opplegg downlights i gang og kjøkken, opplegg av stikk over kjøkkenbenk, til kjøleskap, vifte og mikro.

Eier

Andelseier
Fredrik Biørnstad Schwencke

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

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

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon
Dersom kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler
Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven
Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Diverse
Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring
Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer
Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsanvarlig

Frode Bergheim Koppergård
avdelingsleder
frode.koppergard@em1ostlandet.no
Tlf: 994 88 822

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

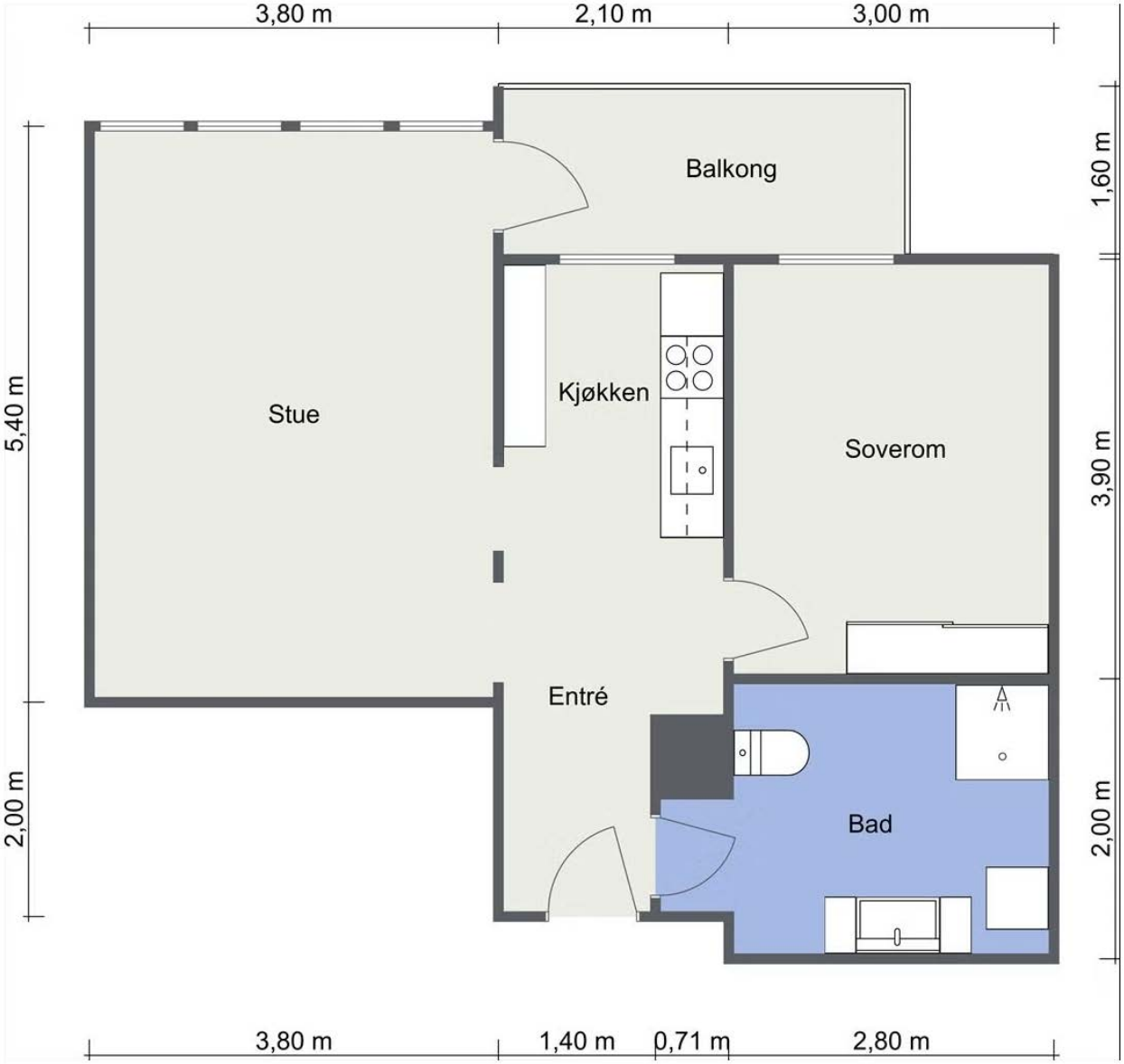
Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.



Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. **GARASJEHYLLER,** bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

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

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

Oppdatert 10.12.19

FOLKE BERNADOTTES VEI 32

Nabolaget Kringsjå/Nordberg nordre - vurdert av 116 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Studenter

OFFENTLIG TRANSPORT

Kringsjå Linje 19N	**3 min** 0.3 km
Kringsjå Linje 5	**4 min** 0.3 km
Rikshospitalet Linje 17, 18	**6 min** 2.9 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	**7 min** 3.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**18 min** 6.8 km

SKOLER

Kringsjå skole (1-7 kl.) 393 elever, 18 klasser	**6 min** 0.5 km
Korsvoll skole (1-7 kl.) 604 elever, 25 klasser	**11 min** 0.9 km
Tåsen skole (1-7 kl.) 644 elever, 28 klasser	**19 min** 1.7 km
Nordberg skole (8-10 kl.) 463 elever, 27 klasser	**7 min** 0.6 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	**7 min** 3 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	**4 min** 2.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	**6 min** 2.6 km

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

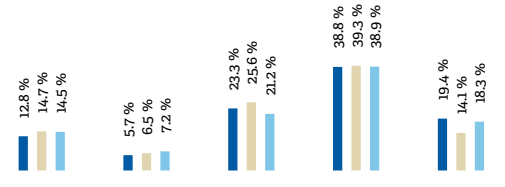
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 91/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 73/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Kringsjå/Nordberg nordre	1 725	1 070
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Montessoribhg. Solsikken Sognestuen (1... 37 barn	**2 min** 0.1 km
Nordberg menighetsbarnehage (1-5 år) 30 barn	**4 min** 0.3 km
Frydenhaug SiO (0-5 år) 58 barn	**5 min** 0.4 km

DAGLIGVARE

Meny Kringsjå	**1 min**
Kiwi Kringsjå	**6 min**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Tog/t-bane
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 99/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 94/100

KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 92/100

SPORT

Kollbanen Ballspill	**6 min** 0.5 km
Kringsjå skole Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	**7 min** 0.5 km
Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr.	**21 min**
Avancia Xpress Kjelsås	**5 min**

BOLIGMASSE



- 15% enebolig
- 10% rekkehus
- 57% blokk
- 17% annet

«Liker nabolaget fordi det er fredelig og rolig her»

Sitat fra en lokalkjent

VARER/TJENESTER

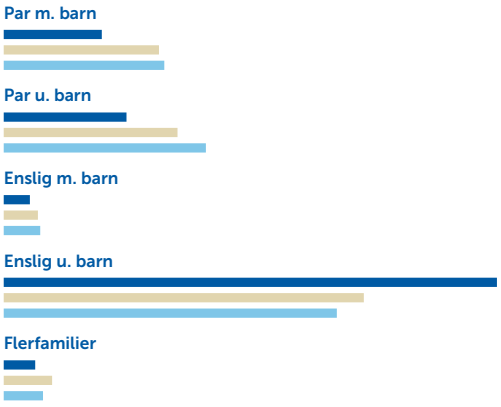
Tåsen Nærsenter	**21 min**
Apotek 1 Tåsen Senter	**21 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



- 30% i barnehagealder
- 39% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 17% 16-18 år

FAMILIESAMMENSETNING

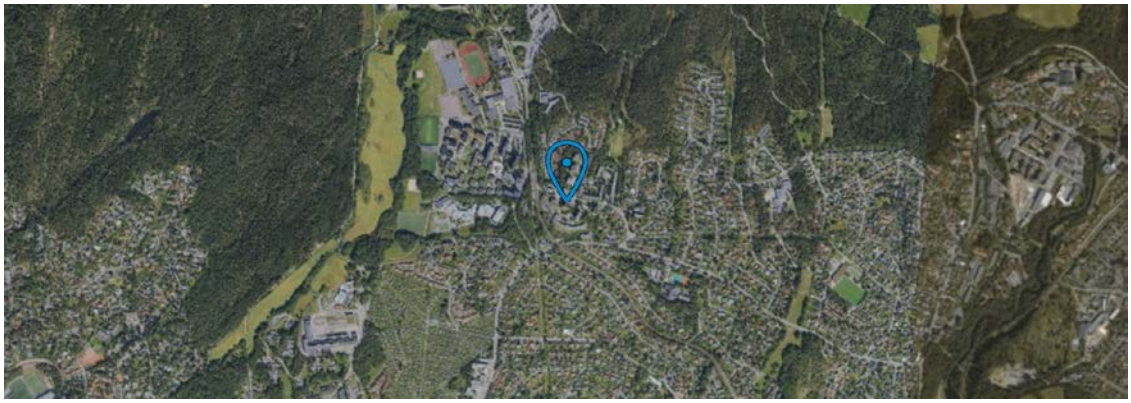


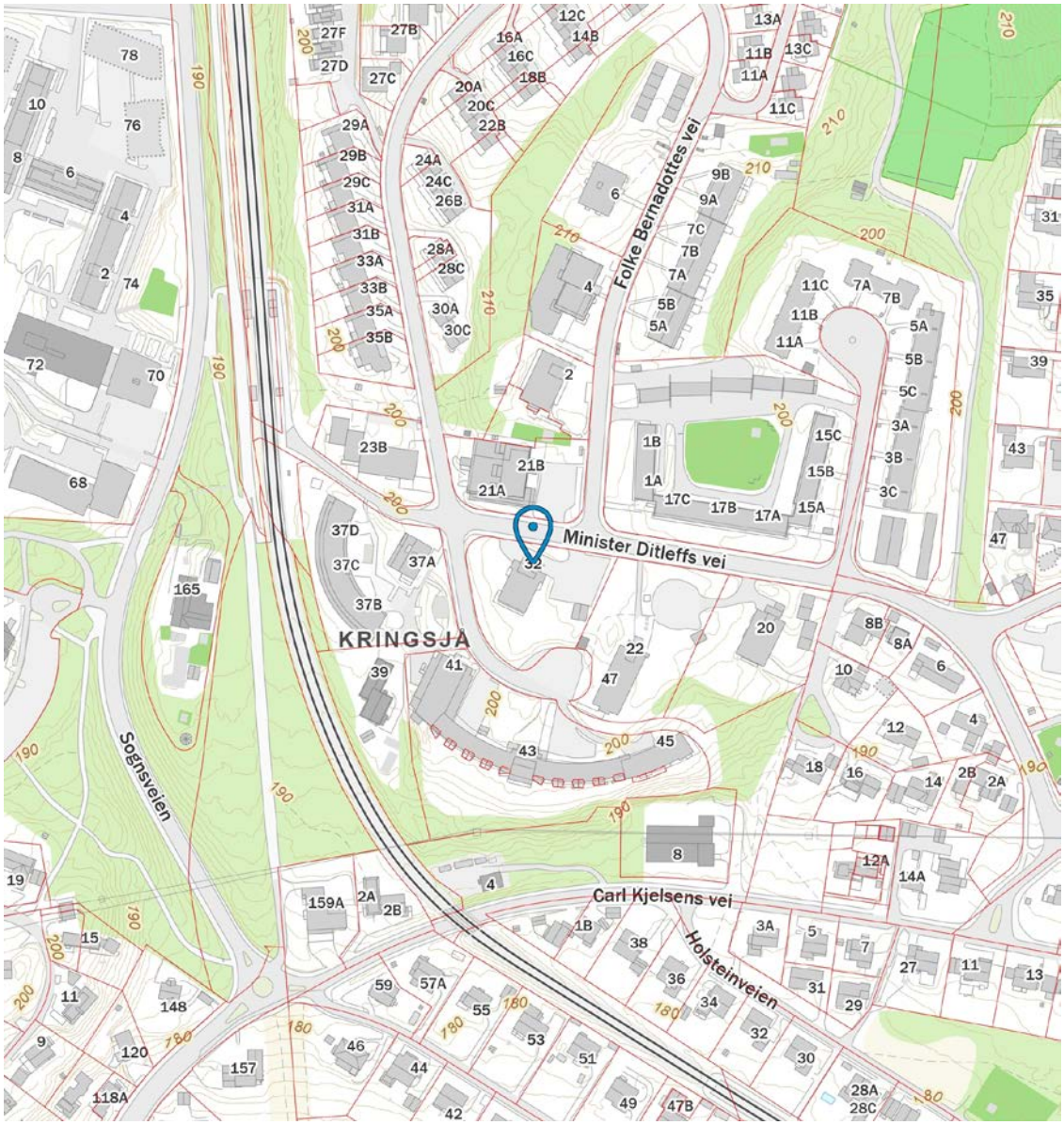
- Kringsjå/Nordberg nordre
- Oslo og omegn
- Norge

SIVILSTAND

		Norge
Gift	**24%**	**33%**
Ikke gift	**61%**	**54%**
Separert	**10%**	**9%**
Enke/Enkemann	**4%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Folke Bernadottes vei 32 , 0862 OSLO
OSLO kommune
gnr. 50, bnr. 298
Andelsnummer 501

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 51 m²



Befaringsdato: 02.09.2026 **Rapportdato:** 18.09.2026 **Oppdragsnr.:** 14119-1655 **Eiendomsverdi ref nr:** AQ7766

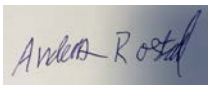
Autorisert foretak: Boa Takst AS

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

TAKSTSENTERET AS
Takstsenteret er et kontorfellesskap bestående av 12 takstingeniører med lang erfaring innen taksering av boliger og næringseiendommer samt utarbeidelse av tilstandsrapporter.
Vi påtar oss også oppdrag som sakkyndige i spørsmål om eiendom og byggtekniske forhold.
Kontoret vårt ligger i Bærum og du finner mer informasjon på www.takstsenteret.no
Vårt nærområde er Oslo, Akershus og Buskerud, men vi kan også utføre taksering over hele landet.
Med variert bakgrunn og bred kompetanse sikres et godt grunnlag for vår saksbehandling. Takstsenteret har drevet sin virksomhet siden 1989.



Rapportansvarlig



Anders Roestad
Uavhengig Takstingeniør
post@boatakst.no
958 15 795

BOA TAKST AS

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 i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (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

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

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 som minimum 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

Pen og oppusset leilighet i 5 etasje i et bygg fra 1964.
Leiligheten har en veranda på ca 6m2 med utgang fra stue.
Leiligheten ble pusset opp i 2020 med nye overflater og kjøkken, 2017 ble det nytt bad og i 2021 ble vinduer skiftet.
Selv om de fleste punkter er vurdert til tg 1 kan leiligheten ikke sammenlignes med en ny leilighet oppført i dag.
Det medfølger en del av en bod som deles med nabo.
Flere av de påpekte feilene skyldes avvik fra forskrift/standard og alder, og ikke nødvendigvis svikt i konstruksjonen.

Dagens forskriftskrav til isolasjon, klima og innemiljø er strengere enn de som gjaldt da denne bygningen ble oppført.
Det henvises ellers til kontrollpunktene i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2021.

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2011.

Balkong med utgang fra stue på ca 6m2.
Rekkverk av stål og murkonstruksjon.
Støpt gulv/dekke.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett og flis.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Romhøyde i stue er målt til ca 2,48m.

Alle overflater er malt opp i 2020 samt bytte av gulv.

VÅTROM Gå til side

Bad :

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet ble pusset opp i 2017 iflg tidligere salgsoppgave.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslet glassdør.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning fra 2020, med grå slette fronter.

Benkeplate av tre.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert lekkasjesikring.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.

Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad.
Innvendige synlige vannledninger er av kobber ved kjøkken samt overgang til bad.
Lokal utskiftning på deler ved bytte av kjøkken.

Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk og i luke ved tilførsel ved bad.
Det er synlige avløpsrør av plast og støpejern i boligen.
Stigeledninger er ikke vurdert i denne rapporten, kontakt styret for nærmere informasjon og tilstand og vedlikeholdsbehov.
Det er gitt opplysning på at det har vært rørfornying i bygget ila de siste åren.

Info fra tidligere salgsoppgave:
I vifterommet på taket ble de 3 gamle viftene erstattet av 1 stor vifte som nå trekker luft gjennom ventilasjonskanalene i blokken.
Resultatet av arbeidet er at blokken har fått bedre ventilasjon, som forebygger fuktskader i leilighetene og bedrer brannsikkerheten.
Tilluft via spalteventiler i vinduer.

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Selger opplyser at beredere ble skiftet i 2025 ellers ingen informasjon om tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon.
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og installasjonsår eller tidspunkt for total rehabilitering er ukjent.

Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer.
Hovedsikring på 25 amp.
Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæring på de jobbene som eier har fått utført.

Det er røykvarsler og brannslukker.

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

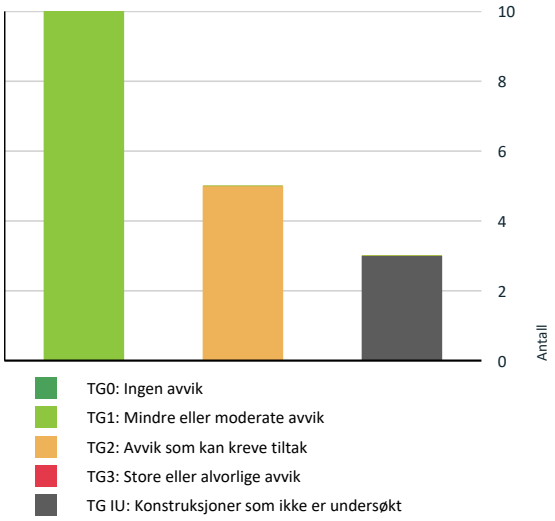
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det er innhentet tegning fra Oslo kommune merket som etasjeplan 2-9 og stemplet av Oslo Bygningskontroll den 30. sep 1966.
Her fremkommer det at vegger mot kjøkken er revet/fjernet og opprinnelig bod er fjernet og innlemmet i bad.
Endringene innebærer at dette arealet etter dagens forhold ikke kan legges til grunn som godkjent oppholdsrom.
Det er ikke foretatt noen bruksendring.

Avvik mellom byggemeldte tegninger og faktisk utførelse kan medføre at deler av boligen ikke er lovlig godkjent for dagens bruk. Dette kan få betydning ved salg, forsikring og ved fremtidige søknader eller tilsyn fra myndigheter. Manglende godkjenning kan også innebære at rom ikke oppfyller tekniske krav til blant annet dagslys, rømningsvei og ventilasjon. Kjøper må påregne å overta risiko knyttet til dagens bruk og utførelse, herunder risiko for at forholdene ikke lar seg godkjenne, samt eventuelle kostnader og pålegg fra myndigheter. Det anbefales at interessenter gjennomgår tilgjengelig dokumentasjon og ved behov innhenter ytterligere opplysninger eller rådfører seg med relevante faginstanser for å avklare forholdene nærmere.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Både i høringsnotatet til forskriften Tryggere bolighandel og i brev fra Kommunaldepartementet datert 12.10.2025 blir det gjentatt "forventningsnivået" til en Tilstandsrapport etter forskriften Tryggere bolighandel - det er viktig at leser av rapporten er klar over dette forventningsnivået: «Utgangspunkt må være at den bygningssakkyndige/takstingeniøren (kun) bør undersøke de delene av boligen som er gjengangere i tvistesaker, og som kan føre til de dyreste skadene, men som samtidig er relativt billige å undersøke. […] Uansett er det ikke realistisk å forvente at den bygningssakkyndige/takstingeniøren skal avdekke alle feil og svakheter ved boligen. En slik målsetting er vanskelig å gjennomføre i praksis, og den ville i alle fall medføre uforholdsmessige kostnader.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Innvendig > Overflater** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger - 2** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 5. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.
- Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1964

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 3-lags isolerglass fra 2021.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Vinduene er kontrollert ut i fra stikkontroller, ikke alle vinduene er funksjonstestet.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Leiligheten har malt ytterdør med brann og lydklassifisering og malt balkongdør i tre med 2-lags glass fra 2011.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong med utgang fra stue på ca 6m2.
Rekkverk av stål og murkonstruksjon.
Støpt gulv/dekke.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær oppmerksom på at lavere rekkverk gir økt risiko for fall og personskader. Strengere krav til rekkverkshøyde er innført for å ivareta sikkerheten.

INNVENDIG

TG IU Overflater

Beskrivelse

Gulv: Parkett og flis.
Skade i flis i entre ble registrert.

Vegger: Malte flater.

Himling: Malte flater.

Romhøyde i stue er målt til ca 2,48m.

Alle overflater er malt opp i 2020 samt bytte av gulv.

Overflater er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven.

Tilstandsrapport

Det vil si at det ikke er satt noen tilstandsgrad på dette punktet.
Det er ikke foretatt noen stikkontroller av overflater, slik som løse hjørner, bom m.m.
Interessenter bes derfor om å gå nøye gjennom overflatene før budgivning.
Hvordan overflatene fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og overflatene i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med overflater i en ny bolig.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad :

I hht. Byggforsk byggforvaltning detaljblad 700.320, er normal levetid for våtrom 20-25 år.

Badet ble pusset opp i 2017 iflg tidligere salgsoppgave.
Dokumentasjon på oppbyggingen av badet, inkludert membraner og tettesjikt, er ikke tilgjengelig og skjulte konstruksjoner kan derfor ikke vurderes.

Badet har:

Flislagte vegger og gulv.
Malte plater i himling.

Dusjhjørne med hengslet glassdør.
Servantskap med ett-greps blandebatteri.
Speilskap over servant.

Innbygget toalett.
Sluk plassert i dusjsone.

Avtrekk via ventil i vegg.
Tilluft via luftespalte under dør.





5. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke tilfredsstillende dokumentasjon iht standardens krav. Men tidligere eier har bekreftet at sluk og membran ble fornyet.

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om utførelsen av det vanntette sjiktet og de skjulte detaljene i konstruksjonen. Eventuelle feil eller mangler kan ikke avdekkes ved en ordinær visuell befaring.

*Tiltak:
Dersom dokumentasjon kan fremskaffes, bør denne gjennomgås. Hvis dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for å avklare utførelsen nærmere, anbefales videre undersøkelser av våtrommet.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Ved kontroll av fliser er det foretatt stikkontroller. Ikke alle fliser er undersøkt.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.
Det er målt fall på baderomsgulvet med resultater som viser at det er fall til sluk i dusjsonen.
Hovedgulv er relativt flatt, men det er oppkant ved dør.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at flisfuger i våtsonen har riss/sprekker ved døren.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade.

• Det anbefales å fjerne skadet fugemasse og fuge på nytt med egnet materiale. Det bør også undersøkes om sprekkene skyldes bevegelser eller feil i underlaget, og eventuelle årsaker må utbedres for å hindre videre skade. Det er vanskelig å fastslå årsaken, men rissene er mot trevirke og kan skyldes bevegelser i terskelen.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plast hjelpesluk samt hovedsluk.
Synlig klemt folie/banemembran i hovedsluk.
Høydeforskjell mellom sluk og og innfesting av klemt membran bak feielist er målt til 25mm.

Måling av fallforhold er foretatt som stikkmålinger, mindre svanker og bulninger kan eksistere uten at dette blir registrert.
Mindre avvik i planhet innenfor tolleranseklassene kan oppstå uten at dette er registrert.

Tilstandsrapport







Synlig membran bak feielist.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Manglende lekkasjesikring for innebygget sisterne er et avvik fra gjeldende krav, hvor hensikten er å synliggjøre lekkasjer og hindre skjulte fuktskader i konstruksjoner. For å lukke avviket må det etableres en løsning som sikrer at eventuelle lekkasjer fra sisterne blir synliggjort, i tråd med gjeldende krav. Dette utføres normalt ved å etablere drensåpning i innbygningen under toalettet. Et slikt tiltak forutsetter at membranløsningen i konstruksjonen er dokumentert, slik at eksisterende tettesjikt ikke blir skadet. Dersom dette ikke kan dokumenteres, bør det i stedet etableres inspeksjonsmulighet, for eksempel i form av inspeksjonsluke, slik at hulrommet kan kontrolleres uten risiko for å kompromittere membranen.
Manglende tiltak medfører økt risiko for at lekkasjer ikke oppdages i tide, noe som kan føre til fuktskader i konstruksjonen.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er avtrekk via felles opplegg.
Tilluft under dør.

5. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra soverom bak dusj.
Vegger var plateslått med gips og bak denne var det vegg i siporex (porebetong)
Fuktmåling har derfor ikke vært mulig å gjennomføre.

Det ble da i stedet benyttet fuktsøk med surveymaster fuktindikator og det ble ikke påvist unormale verdier i dusjsonen.

Tilstandsrapport

Dette er ikke en fuktmåling og det er ingen garantier på tettheten.
Et indikasjonsinstrument fungerer på den måten at man låser en verdi der man mener det er tørt og ser utslagene mot et område man anser som utsatt. Man for da en indikasjon på om det er tørrere eller fuktigere en referansepunktet.

Det er likevel slik at det kan være forhold i konstruksjonen som lager forstyrrelser i instrumentet slik som, armering, elektriske komponenter m.m.
En slik undersøkelses må derfor utelukkende sees på som en indikasjon.







KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra 2020, med grå slette fronter.

Benkeplate av tre.

Lys under overskap.

Hvitevarer i innredningen er: oppvaskmaskin, stekeovn, platetopp og kjøl/frys.

Ventilator over platetopp.

Stålkum med ett-greps blandebatteri.

Det er montert lekkasjesikring.

Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig sett mot alder, og er ikke et krav i forskriften til avhendingsloven. Hvordan innredningen fremstår oppleves ofte forskjellig fra person til person, og kjøkken i en brukt bolig kan ikke sammenlignes med kjøkken i en ny bolig. Kriteriene for tilstandsgradsetting etter NS3600 er derfor ikke fulgt.
Interessenter bes derfor om å selv vurdere innredningen før budgivning.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.





5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Ventilator er tilkoblet ventil på vegg. Det er ukjent hvorvidt denne løsningen er godkjent av sameiet/borettslaget/aksjeselskapet. Det anbefales nærmere undersøkelser. Tilstand er vurdert ut fra at løsningen er godkjent. Om løsningen ikke er godkjent må ventilator skiftes ut til kullfilter som vil utløse tilstandsgrad 2.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).
De er besiktiget i rørskap.

Stoppekran er plassert i fordelerskap på bad.

Vurdering av avvik:

• Rørkursene i fordelerskapet til rør-i-rør-systemet er er ikke merket.

• Det mangler sprutplate i fordelerskap.

Konsekvens/tiltak

• Manglende merking av rørkurser kan gjøre fremtidig vedlikehold og feilsøking mer krevende. Det anbefales å merke rørkursene for å forenkle drift og vedlikehold. Forholdet anses ikke som kritisk og kan utbedres ved behov, for eksempel i
forbindelse med fremtidige arbeider på anlegget.

• Sprutsikker plate bør monteres i fordelerskapet for å hindre at eventuelt lekkasjevann kan trenge ut av skapet og forårsake fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger - 2

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber ved kjøkken samt overgang til bad.
Lokal utskiftning på deler ved bytte av kjøkken.

Stoppekran er plassert under kjøkkenbenk og i luke ved tilførsel ved bad.

Vurdering av avvik:
• Røroppleg er fra ukjent tid men, vurdert til å ha passert halvgått brukstid.

Konsekvens/tiltak
• Røropplegget bør følges opp med jevnlig kontroll og vurderes for utskiftning ved oppgradering av kjøkken eller ved tegn til lekkasje, for å unngå risiko for vannskader som følge av alder og slitasje.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast og støpejern i boligen.
Stigeledninger er ikke vurdert i denne rapporten, kontakt styret for nærmere informasjon og tilstand og vedlikeholdsbehov.

Det er gitt opplysning på at det har vært rørfornying i bygget ila de siste åren.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Info fra tidligere salgsoppgave:
I vifterommet på taket ble de 3 gamle viftene erstattet av 1 stor vifte som nå trekker luft gjennom ventilasjonskanalene i blokken. Resultatet av arbeidet er at blokken har fått bedre ventilasjon, som forebygger fuktskader i leilighetene og bedrer brannsikkerheten.

Tilluft via spalteventiler i vinduer.

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er felles varmt vann, installasjonen(e) er plassert i fellesareal uten tilkomst på befaringsdagen og derfor ikke vurdert.
Selger opplyser at beredere ble skiftet i 2025 ellers ingen informasjon om tilstand på anlegget. Kontakt styret for mer informasjon.

Sirkulasjonspumpen til varmtvannsanlegget byttet i august 2026 iflg eier.

⚠ 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.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i det elektriske anlegget etter 1. januar 1999, og installasjonsår eller tidspunkt for total rehabilitering er ukjent.

Sikringsskap plassert i oppgang med automatsikringer.
Hovedsikring på 25 amp.

Tilstandsrapport

Eier opplyser at det foreligger samsvarserklæring på de jobbene som eier har fått utført.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Det er uklart om hvor mye arbeider som er utført av tidligere eier(e) og hva som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert hva som er historikken og hvem som har utført hva, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.







		Type	
	LEILIGHET 501		
1	HOVEDSIKRING	25	
2	OVERSPENNINGSVERN		
3	VASKEMASKIN BAD	15	
4	STIKK STUE	16	
5	KOMFYR	16	
6	KOMFYRTOPP	20	
7	SOVIBAD	16	
8	LYS/STIKK, GANG/KJØKKEN/STUE	10	
	LEILIGHET 502		
1	HOVEDSIKRING	25	
2	OVERSPENNINGSVERN		
3	LYS/STIKK, GANG/KJØKKEN/STUE	10	

⚠ Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er røykvarsler og brannslukker.

Vurdering av avvik:
• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann.

Konsekvens/tiltak
• For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985. Dette ansvaret påhviler styret i borettslaget.
• Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann, også for rømningsveier. Ettersom dette bygget er oppført før 1985 og det ikke er gjort nærmere undersøkelser på byggets brannprosjektering inkl. rømningsveier, kan det derfor ikke bekreftes at rømningsveiene til boligen er ihht. dagens krav.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Tilstandsrapport

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

• Det er synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.

• Boligen har ikke rømningsvei(er) ved brann.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav, men vær oppmerksom på at lavere rekkverk gir økt risiko for fall og personskader. Strengere krav til rekkverkshøyde er innført for å ivareta sikkerheten.

• Manglende komfyrvakt på kjøkkeninstallasjoner utført etter 1. juli 2010 innebærer avvik fra gjeldende krav og øker risikoen for brann ved tørrkoking eller overoppheting. Dette kan medføre fare for liv og helse, samt skade på bygning og inventar.

• Det er uklart om hvor mye arbeider som er utført av tidligere eier(e) og hva som skulle hatt samsvarserklæring. Boligen har hatt flere eiere etter 1999, og det finnes ingen oversikt over arbeider på det elektriske anlegget før nåværende eiers eiertid. På grunn av at det er usikkert hva som er historikken og hvem som har utført hva, anbefales det en kontroll av det elektriske anlegget av kvalifisert elektrofaglig person.

• For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget.
Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler.
Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført.
Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985. Dette ansvaret påhviler styret i borettslaget.

• Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrifter som gjaldt etter 1985, oppfyller i utgangspunktet dagens sikkerhetsnivå for brann, også for rømningsveier. Ettersom dette bygget er oppført før 1985 og det ikke er gjort nærmere undersøkelser på byggets brannprosjektering inkl. rømningsveier, kan det derfor ikke bekreftes at rømningsveiene til boligen er ihht. dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

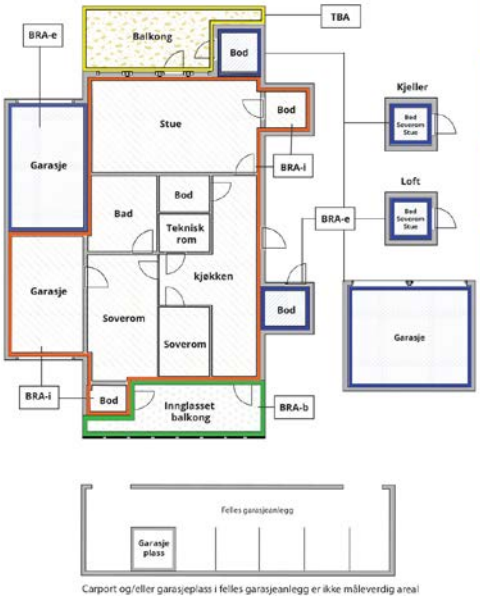
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser 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)**
5. Etasje	51			51	6
SUM	**51**				**6**
SUM BRA	**51**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
5. Etasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		

Kommentar

Arealet er oppmålt innvendig (BRA). Målingene er utført med Leica disto tm D5 som er en håndholdt laser og målt etter beste evne. Måleren kontrolleres jevnlig. Tallene er avrundet, dette kan gi avvik. Dersom areal er avgjørende for et kjøp, må kjøper selv sørge for kontrollmåling før eventuell budgivning.

Tillegsarealer: Til boligen disponeres det i dag halvpart av en bod som deles med en nabo, dette utgjør ca 1m2.
Bruksrett er ikke fremvist.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det er innhentet tegning fra Oslo kommune merket som etasjeplan 2-9 og stemplet av Oslo Bygningskontroll den 30. sep 1966.
Her fremkommer det at vegger mot kjøkken er revet/fjernet og opprinnelig bod er fjernet og innlemmet i bad.
Endringene innebærer at dette arealet etter dagens forhold ikke kan legges til grunn som godkjent oppholdsrom.
Det er ikke foretatt noen bruksendring.

Avvik mellom byggemeldte tegninger og faktisk utførelse kan medføre at deler av boligen ikke er lovlig godkjent for dagens bruk. Dette kan få betydning ved salg, forsikring og ved fremtidige søknader eller tilsyn fra myndigheter. Manglende godkjenning kan også innebære at rom ikke oppfyller tekniske krav til blant annet dagslys, rømningsvei og ventilasjon. Kjøper må påregne å overta risiko knyttet til dagens bruk og utførelse, herunder risiko for at forholdene ikke lar seg godkjenne, samt eventuelle kostnader og pålegg fra myndigheter. Det anbefales at interessenter gjennomgår tilgjengelig dokumentasjon og ved behov innhenter ytterligere opplysninger eller rådfører seg med relevante faginstanser for å avklare forholdene nærmere.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.9.2026	Anders Roestad	Takstingeniør
	Fredrik Biørnstad Schwencke	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	50	298		0	3294.2 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Folke Bernadottes vei 32

Hjemmelshaver
Advokatenes Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
955795334			Schwencke Fredrik Biørnstad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
501

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten er opparbeidet med grøntarealer og parkeringsareal.

Borettslaget har egne parkeringsplasser hvor eier opplyser at det er førstemann til mølla prinsippet.
Ellers parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

Info hentet fra tidligere salgsoppgave:
Det har blitt gjennomført større vedlikeholdsprosjekter i borettslaget i 2018-2019.
Rensing av ventilasjonskanaler: I vifterommet på taket ble de 3 gamle viftene erstattet av 1 stor vifte som nå trekker luft gjennom ventilasjonskanalene i blokken. Resultatet av arbeidet er at blokken har fått bedre ventilasjon, som forebygger fuktskader i leilighetene og bedrer brannsikkerheten.
Oppgradering av det elektriske anlegget i blokka. AS Watt skiftet skrusikringer til automatsikringer for alle beboere som ikke hadde skiftet ut disse tidligere. Flere leiligheter bruker mer strøm i dag enn det kursene fra 1964 var dimensjonert for. Derfor opplevde noen beboere at sikringen "gikk" oftere. De nye automatsikringene utløser raskere enn de gamle skrusikringene er med på å øke sikkerheten i blokka med tanke på feil i el-anlegget.
Utskifting/reparasjon av yttertak

I perioden 2019-2021 skulle styret prioritere følgende vedlikehold:
Fornying av avløpsrør, og reparasjon av betong og mur på balkonger.
Se årsberetning for ytterligere informasjon.

Teknisk:
Sikringsskapet er plassert i korridor med automatsikringer/jordfeilsikringer. 25 ampere hovedsikring. Nye automatsikringer i 2017 i borettslagets regi.
Ventilasjon med naturlig avtrekk. Lufteventiler i vegger og spalteventiler i vinduer. Luftekanalene ble renset i 2018.
Vannrør i kobber og soil og pvc avløpsrør.

Bygningen generelt (kun beskrevet og ikke vurdert):

Leiligheten ligger i 5. etasje i et bygg på 9 etasjer pluss underetasje.

Bygningen er oppført med bærende konstruksjoner i betong/mur.

Ukjent fundamentert.

Dreneringen til bygget er ukjent for takstmann.

Yttervegger er forblendet med teglstein, fasadeplater og noe malt mur.

Frittbærende dekker / etasjeskiller i beting/porebetong.

Tilnærmet flatt tak tekket med papp/folie.

Trapper og repo i oppgang i betong.

Det er heis i bygget.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Kommunalinformasjon	02.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	02.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	02.09.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger gitt av eier på eller før/etterkant av befaringen. Som for eks. årstall på utførte arbeider, kjente feil og mangler.	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema fylt ut av eier. Ingen vesentlige komentarer mot egne observasjoner.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer		Hjemmel, gnr, bnr, byggeår, tomtestørrelse, i følge Norsk Eiendomsinformasjon A/S med GAB-registret som datakilde.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Takstmann ber kjøper gjøre seg kjent med sameiet/borettslaget regnskap, årsberetning og vedtekter.	Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	18.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

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

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Fredrik Biørnstad Schwencke

Boligen

- Boligen ble kjøpt 2019
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Folke Bernadottes vei 32
0862 OSLO

0301-50/298/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2017
   Firmanavn: Rossing Rørleggerbedrift AS
   Beskrivelse av arbeidet: Renovering av bad
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026
   Firmanavn: Kåre Hagen & Co AS
   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av defekt termostat

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Alt ble installert nytt under renovering

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

- **Ja**

Lavt trykk og og begrenset temperatur på vannet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS

   Beskrivelse av arbeidet: Installasjon av ny sirkulasjonspumpe i bygget
2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

   Firmanavn: Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS

   Beskrivelse av arbeidet: Nye varmtvannsberedere og trykkøkningspumpe i bygget

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- **Ja**

Defekt termostat på badet

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

   Firmanavn: Kåre Hagen & Co AS

   Beskrivelse av arbeidet: Bytte av defekt termostat

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Ess Installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: Utskifting av stikk i stue, gang og soverom, opplegg downlights i gang og kjøkken, opplegg av stikk over kjøkkenbenk, til kjøleskap, vifte og mikro.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

- **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Eiendomsmegler 1 Østlandet AS
EiendomsMegler 1 Østlandet avd. Oslo Torshov v/Frode Koppergård
Hegermanns gate 7, 0478 OSLO
E-post: frode.koppergard@em1ostlandet.no

Deres ref.: 6044260130 . Vår ref.: 5989-1-501 Dato: 31.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Advokatenes Borettslag
Organisasjonsnr:	955795334
Andelseier:	Schwencke, Fredrik Biørnstad:
Leilighetsnummer:	501
Adresse:	Folke Bernadottes Vei 32, 0862 OSLO
Andelsnummer:	501
Gnr.	50
Bnr.	298
Borettsinnskudd:	Kr. 24 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 92841983.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnadene reduseres noe fra 01.06.2026 da borettslaget har fått to nye andeler, som medfører lavere FK og andel gjeld på de eksisterende andelene.
Kontakt styret vedrørende parkering. Styret kan nås via postkasse i gangen og på advokatenes@styrerommet.no. I forbindelse med rørfornyingsprosjekt som starter 01.08.23, skal borettslaget ta opp ett nytt lån på ca. 2,5 MNOK ila. 2023 Det er tatt oppnytt lån på 2.3 MNOK i forbindelse med vedlikehold/oppgradering av heis. 2024. Borettslaget har utvidet med 2 nye andeler etter konvertering av næringslokale. Dette har medført endring i brøk. Lånet er fordelt etter ny brøk, og nye felleskostnader er gjeldende etter denne brøken fra 01.06.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208552260
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,44%
Restsaldo	18 630 853,40
Innfrielsesdato:	30.11.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 261,50,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Felleskostnader ny brøk	5 261,50	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	403,-
Fradragsberettigede kostnader:	30 955,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	667 787,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208552260
Restsaldo:	410 443,74
Kapitalkostnader:	2 371,70
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 410 443,74,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Dan Andre England Dokken pr. e-post: dan.dokken@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Ann Butterworth, e-post: advokatenes@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER FOR ADVOKATENES BORETTSLAG

1.

Alle felles innretninger som vaskeri, vaskemaskiner, tørketrommel og tørkeplass benyttes av beboere etter tur i samsvar med de til enhver tid gjeldende regel og oppsatte vaskelister. Etter kl. 23.00 må vaskeri ikke brukes. Maskinene må brukes etter forskriftene. Vaskerom skal holdes ryddig og søppel kastes i søppelcontainer. Maskiner skal tømmes og rengjøres etter bruk.

2.

På balkonger eller i vinduer må det ikke henges opp tøy og annet på en slik måte at det sjenerer andre beboere. Banking, risting eller børsting av tøy, sengeklær, tepper, puter eller møbler, etc. på balkonger eller i vinduer som sjenerer naboleiligheter og underliggende leiligheter er forbudt.

3.

Søppel skal sorteres etter kommunens til enhver tid gjeldende regler. Borettslaget har to søppelcontainere; én for papir og papp og én for restavfall, plast og organisk avfall. Glass, metall og annet spesialavfall skal sorteres og kastes i kommunale containere.

4.

I trappeoppganger, kjellerganger og korridorer må det ikke settes private gjenstander. Sykler, kjelker og ski m.v. lagres i egne boder eller felles sykkel- og skibod ute. Det skal ikke lagres ski og sykler i smørebod/sykkelverksted i 1. etg.

5.

Ytre montering av innretninger som skilter, markiser, antenner, flaggstenger, innkledning av balkonger og lignende må ikke utføres uten samtykke og anvisning fra styret. Det samme gjelder maling av slike innretninger. Hverken baderomvifter eller kjøkken ventilator skal være tilknyttet ventilpunkter i leiligheter. Kjøkkenventilator skal heller ikke være tilknyttet ventilpunkter på yttervegg. Eier som skal gjennomføre større oppussingsarbeid av leiligheten, som rivning av vegger, oppgradering av bad og kjøkken skal informere styret for godkjenning i forkant av oppstart av arbeidet. Etter godkjenning skal andre beboere informeres om arbeidets varighet.

6.

Eier er ansvarlig for enhver skade på borettslagets eiendom foranlediget av så vel eier selv som av andre personer som er i leiligheten, kommer til den eller forlater den. Blir ruter knust i leiligheten, påligger det leieren straks å besørge dem innsatte for egen regning, selv om skaden er forårsaket på en tilfeldig måte.

7.

Eier må sørge for at avløpsrør fra vasker og WC ikke tilstoppes. Eier plikter å utbedre enhver skade som skyldes åpne kraner eller tilstoppede rør. Eier er selv ansvarlig for vedlikehold og utskiftning av vannkraner og sluk i leilighetene.
Skulle det oppstå lekkasje på vannrør eller annen skade som gjør øyeblikkelig inngripen nødvendig, må vaktmester og styre straks varsles. Skade uaktsomt forårsaket ved at vann renner over og ned gjennom etasjene, blir i sin helhet å erstatte av eier.

8.

Oppdager beboere skade, feil eller mangler som man ikke mener seg forpliktet til å utbedre, plikter man straks å melde fra til styret.

9.

Det skal søkes styre om tillatelse til å ha kjæledyr.

10.

Oppdages veggdyr i en leilighet, skal det straks meldes til styret, og beboere plikter øyeblikkelig å sørge for utrydding av veggdyrene etter folkehelseinstituttets anbefaling (www.fhi.no).

11.

Åpen ild som fyrstikker og stearinlys skal ikke benyttes i boder og kjeller. Røyking er forbudt i borettslagets fellesareal som trappeoppganger og korridorer. Det må også vises hensyn til andre beboere mht røyking på balkonger. Det skal ikke benyttes kullgrill på balkongene. Elektrisk grill og gassgrill kan benyttes, men det skal vises hensyn til andre beboere.

12.

Kjellerbodene må holdes rene og i orden. Det er absolutt forbudt å plassere avfall og gjenstander i kjellergang, baktrapp eller andre fellesareal uten styrets tillatelse, og styret har til enhver tid anledning til å kaste dette om det skulle forekomme. Hvis det søles i kjeller- eller trappeganger m.v., må vedkommende straks feie opp og vaske etter seg. Påse at det elektriske lyset er slukket og dørene låst når kjelleren forlates.
Eiere/Beboere bør i egen interesse medvirke til å holde alle innvendige fellesarealer som inngangsparti, trappeoppgang, heis og korridorer, samt utearealene, ryddige og rene.

13.

Barn må ikke leke i vaskeri, kjeller og sykkelrom.

14.

Eier/Beboere må alltid påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ubehageligheter eller ulempe for andre leieboere. Beboere må rette seg etter de instrukser som styret beslutter for å opprettholde ro og orden og beskytte eiendommen.

15.

Beboere har krav på nattero fra kl. 23.30 til kl. 07.00.
Støyende håndverksarbeid skal i størst mulig grad utføres på dagtid. Støyende håndverksarbeider i leiligheten må ikke utføres etter kl. 20.00 på hverdager og kl. 18.00 på lørdager. Nevnte arbeider er ikke tillatt søndager/helligdager. Radio, TV og musikkanlegg må dempes så lyden ikke sjenerer naboer. Klage på sjenerende støy rettes til den støyende beboer ved en henvendelse eller, hvis det ikke er mulig eller ønskelig, den vanlige vei som nevnt i disse reglers punkt 18.
Den som vil drive musikk- eller sangundervisning, må treffe spesiell avtale med styret.
Ved selskapeligheter etter 23.30 må hensyn tas til naboer. Det er en god regel og varsle naboer om selskapeligheter i forkant ved et oppslag. Selskapeligheter skal i hovedsak legges til helger.

16.

Fremleie skal godkjennes av styret.

17.

Eventuelle klager på beboere for brudd på denne husorden eller annen sjenerende opptreden kan i første omgang rettes til beboeren. I alvorlige tilfeller, eller ved gjentagelse rettes klagen til styret. Hvis klagen ikke krever øyeblikkelig inngripen, kan klagen sendes skriftlig. Gjentatte grove overtredelser av disse husordensregler, gir styre rett til å få vedkommende fjernet som beboer.

18.

Parkering skal skje på oppmerkede parkeringsplasser. Alle plasser er til fri bruk, men elbiler skal få fortrinn til parkeringsplasser med ladere mens de lader.

19.

Alle beboere henstilles til å vise hensyn til naboer og bidra til at borettslaget er et hyggelig og fint sted å bo.
Det arrangeres jevnlig dugnader for vedlikehold og skape en hyggelig miljø rundt oss. Alle beboere har plikt til å delta, så sant de ikke er forhindret pga. sykdom.

20.

Disse husordensregler trer i kraft fra det tidspunkt de er gjort kjent for andelshavere.

REGLER FOR BRUK AV VASKERIET

VASKETIDER/TAVLE

- Vaskeriet kan benyttes fra kl. 08.00 til 23.00.
- Skriv ditt leilighetsnummer opp i en ledig rubrikk på tavlen når du ønsker å benytte vaskeriet.
- Puss ut leilighetsnummeret ditt etter bruk.
- Ingen har krav på «fast» vasketid hver uke.

VASKEMASKINER

- Maskinene skal renses for såperester og lignende etter bruk.
- Dørene skal stå åpne etter bruk.
- Følg for øvrig bruksanvisning på maskinene.

TØRKETROMMEL

- Lofilter må rengjøres etter bruk.
- Følg for øvrig bruksanvisning på maskinen.

GENERELT

- Vaskeriet skal rengjøres og ryddes etter bruk.
- Klær skal ikke bli liggende igjen i maskinene eller på bordet.
- Klær som henger til tørk skal fjernes snarest mulig etter de er tørre.
- Slukk lyset og lås døren når du er ferdig.

Sist endret på styremøte 01.12.25

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5989
ADVOKATENES BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i ADVOKATENES BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 21. mai kl. 11:00 og lukker 25. mai kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5989

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Beskjæring av tre
7. Befaring og rapport - Solforhold/beskjæring
8. Langsiktig plan for beskjæring
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ADVOKATENES BORETTSLAG

Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Dan Dokken (OBOS) foreslås.

Forslag til vedtak

Dan Andre Dokken er valgt.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Marianne Bugge Kræmer og Jorleif Ståle Jørgenvåg foreslås

Forslag til vedtak

Marianne Bugge Kræmer og Jorleif Ståle Jørgenvåg er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. 5989 - Årsrapport 2026.pdf
2. 5989 - Årsregnskap 2025.pdf
3. 5989 Advokatenes Borettslag.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 85.000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 85 000 kr

Sak 6

Beskjæring av tre

Forslag fremmet av:
Helene Roberts

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det bes om at generalforsamlingen vedtar beskjæring av de to konkrete grenene som er markert i rødt på vedlagt bildeav lønnetreet. Grenene tar kveldssolen fra balkongene til de nederste leilighetene.

Tilsvarende sak ble behandlet i 2024. Styret anbefalte den gang avslag med henvisning til at treet inngår i ordinærvedlikeholdsbeskjæring. Det er etter dette ikke gjennomført tiltak som har forbedret solforholdene for

de nederste leilighetene. Detble gjennomført befaring, men uten konkret beskjæring av de grenene som faktisk skaper skygge.

Styrets innstilling

Dessverre stemmer ikke beskrevet bakgrunn helt med styrets innstilling fra 2024. Styret sendte saken og bilder til Philippe Zigrand, ETW sertifisert arborist, Oslo Trepleie, som er selvfølgelig en kvalifisert fagperson (arborist/treskjærer) og har pleiet trærne på vår tomt i flere år, og han kom på befaring 22.03.24. I tråd med hans rapport anbefalte styret å ikke ta bort alle foreslåtte grener fordi det ville sannsynligvis ødelegge treet, men at det kunne beskjæres på den mest skånsom måte for treet slik at solforholdet forbedres. Treet ble beskåret så mye som mulig uten å ødelegge treet i juli 2024. Eieren 104 ble satt i kopi i korrespondanse mellom styreleder og Oslo Trepleie om beskjæring av treet i mai 2024 men reagerte ikke.

I mars 2026 tok styreleder kontakt med Oslo Trepleie om de nye sakene. Dessverre kunne han ikke komme før påske og meldte først 19.04.26 at han kunne komme på befaring 21.04.26 kl 20.00. Styreleder sendte en Vibbo melding på e-post og sms straks til alle beboere, men dessverre kom kun styreleder og et styremedlem til befaring. Oslo Trepleie identifiserte grenene tar kveldssolen fra balkongene til de nederste leilighetene og skal komme tilbake i slutten av mai for å beskjære dem. Han sa at det ikke er rådsom å beskjære treet tidligere i 2026 fordi det ville påvirke treets helse og at store grener på lønn trenger et visst minimum antall bladbærende undergrener for å holdes i live. En beskjæring av større og mindre grener bør derfor sees i sammenheng med hele treets helse for å sikre et levedyktig tre uten at hele eller deler av treet dør. Rapporten skal sendes til alle beboere

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar at de to grenene som er markert i rødt på vedlagt bilde beskjæres.

Vedlegg

4. bilde grener.pdf

Sak 7

Befaring og rapport - Solforhold/beskjæring

Forslag fremmet av:
Helene Roberts

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Tidligere beskjæring av treet har i hovedsak vært gjennomført på de nederste grenene. Det bes om at det gjennomføres en konkret befaring for å vurdere hvilke tiltak som faktisk kan forbedre solforholdene for de nederste leilighetene.

Tilsvarende sak ble behandlet i 2024. Styret anbefalte den gang avslag med henvisning til at treet inngår i ordinær vedlikeholdsbeskjæring. Det er etter dette ikke gjennomført tiltak som har forbedret solforholdene for de nederste leilighetene. Det ble gjennomført befaring, men uten konkret beskjæring av de grenene som faktisk skaper skygge. Berørte beboere ble heller ikke involvert i befaringen eller gitt anledning til å redegjøre for hvor skyggeutfordringen oppstår.

Styrets innstilling
Dessverre stemmer ikke beskrevet bakgrunn helt med styrets innstilling fra 2024. Styret sendte saken og bilder til Philippe Zigrand, ETW sertifisert arborist, Oslo Trepleie, som er selvfølgelig en kvalifisert fagperson (arborist/treskjærer) og har pleiet trærne på vår tomt i flere år, og han kom på befaring 22.03.24. I tråd med hans rapport anbefalte styret å ikke ta bort alle foreslåtte grener fordi det ville sannsynligvis ødelegge treet, men at det kunne beskjæres på den mest skånsom måte for treet slik at solforholdet forbedres. Treet ble beskåret så mye som mulig uten å ødelegge treet i juli 2024. Eieren 104 ble satt i kopi i korrespondanse mellom styreleder og Oslo Trepleie om beskjæring av treet i mai 2024 men reagerte ikke.

Styret har allerede gjennomført den ønskete befaring sammen med Philippe Zigrand ETW, Oslo Trepleie for å vurdere mulige tiltak for å forbedre solforholdene (se sak 1). Alle boenheter ble gitt anledning til å delta i befaringen for å vise hvor skyggeproblemet oppstår, men dessverre kom kun styreleder og et styremedlem. Skriftlig rapport skal distribueres så snart den er mottatt.

Trærne på vår tomt blir kontrollert årlig av Oslo Trepleie

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen pålegger styret å gjennomføre en befaring sammen med kvalifisert fagperson (arborist/treskjærer) for å vurdere mulige tiltak for å forbedre solforholdene. Berørte boenheter skal gis anledning til å delta i befaringen for å vise hvor skyggeproblemet oppstår. Befaring og skriftlig rapport skal gjennomføres og distribueres innen september 2026

Vedlegg
5. fasade.pdf

Sak 8
Langsiktig plan for beskjæring

Forslag fremmet av:
Helene Roberts

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Solforholdene for de nederste leilighetene oppleves å være uendret eller forverret siden saken ble behandlet i 2024. Det er ikke gjennomført tiltak som har forbedret situasjonen. Det bes derfor om at det utarbeides en konkret og langsiktig plan for beskjæring av lønnetreet, med mål om gradvis forbedring av solforholdene, samtidig som treets helse og stabilitet ivaretas.

Generalforsamlingen pålegger styret å, i samarbeid med kvalifisert fagperson (arborist/treskjærer), utarbeide en faglig begrunnet og trinnvis plan for beskjæring av treet. Planen skal balansere hensynet til solforhold og treets helse, og legges frem for beboerne innen 3 måneder etter vedtaket.

Styrets innstilling
Treet ble sist beskåret juli 2024 men Oslo Trepleie utførte også trepleie på tomten vår i 2025.

Alle trær på vår tomt blir kontrollert årlig av Philippe Zigrand, ETW sertifisert arborist, Oslo Trepleie, som er selvfølgelig en kvalifisert fagperson (arborist/treskjærer) og har pleiet trærne på vår tomt i flere år. Se også styrets innstilling til sak 1 og 2.

Styret ser ingen nødvendighet å utarbeide en konkret og langsiktig plan for beskjæring av lønnetreet, siden Oslo Trepleie kontroller årlig alle trær på vår tomt og beskjærer dem som trenger det. Styret skal som i år inviterer alle beboere til den årlige befaringen.

Det må også nevnes at lønnetreet har stått på tomten vår i mange år, sannsynligvis fra når blokka ble bygd i 1964 hvis ikke før, slik at solforhold må ha blitt kjent da eieren104 flyttet til blokka i 2021 og treet ikke har vokst voldsomt i den tiden.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen pålegger styret å, i samarbeid med kvalifisert fagperson (arborist/treskjærer), utarbeide en faglig begrunnet og trinnvis plan for beskjæring av treet. Planen skal balansere hensynet til solforhold og treets helse, og legges frem for beboerne innen 3 måneder etter vedtaket.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Her kommer valgkomiteens innstilling til kandidater på valig til generaforsamlingen:
- Styreleder: Ann Butterworth (gjenvalg)
- Styremedlem: Haakon Herring Hodne (gjenvalg)
- Styremedlem: Vegard Joten Andersen (gjenvalg)
- Styremedlem: Jan Sævig (ny)
- Varamedlem: Peter Kristiansen (gjenvalg)
- Varamedlem: Anne Kjølstad (ny)

Valgkomite: Einar Jonsbu (gjenvalg)

Vennlig hilsen Einar Jonsbu, valgkomite

Roller og kandidater

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

- Ann Butterworth

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

- Vegard Joten Andersen

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

- Haakon Herring Hodne

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

- Anne Kjølstad
- Peter Kristiansen

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

- Einar Jonsbu

ÅRSRAPPORT FOR 2025

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Ann Butterworth	Folke Bernadottes Vei 32
Styremedlem	Haakon Herring Hodne	Folke Bernadottes Vei 32
Styremedlem	Marit Kristiansen	Folke Bernadottes Vei 32
Styremedlem	Vegard Joten Andersen	Folke Bernadottes Vei 32
Varamedlem	Lasse Rypdal	Folke Bernadottes Vei 32
Varamedlem	Peter Kristiansen	Folke Bernadottes Vei 32

Valgkomiteen

Einar Jonsbu	Folke Bernadottes Vei 32

Styrets medlemmer består i dag av 2 kvinner og 2 menn.

Generelle opplysninger om Advokatenes Borettslag
Borettslaget består av 45 andelsleiligheter.
Advokatenes Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 955795334, og ligger i bydel Nordre Aker i Oslo kommune med følgende adresse:

Folke Bernadottes Vei
32

Gårds- og bruksnummer:
50 298

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

Advokatenes Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styremøter

Det ble holdt 9 styremøter i 2025.

Ombygging av det tidligere legekontoret i 0.etasje til 2 leiligheter til salgs

Generalforsamling 2022 vedtok å gi styret fullmakt til å foreta alle nødvendige handlinger for å opprette og selge leiligheter i 0.etg. Legekontoret flyttet ut som planlagt til slutten av august 2023. Styret valgte å jobbe sammen med FAVN (tidligere Selvaag Prosjekt) etter gode erfaringer med fasaderehabilitering. Søknaden om endring fra kontor til 2 leiligheter ble godtatt av Plan og Bygg i juli 2024. Styret arbeidet tett med FAVN om byggeplaner og henting/evaluering av tilbud fra entreprenører. FAVN gikk ut til 6 entreprenør for å hente tilbud og etter videre forhandlinger og undersøkelser ble Oslo Byggrehab valgt som totalentreprenør. Rivearbeid startet allerede 11.04.25, men oppstart av selve ombygging kunne ikke begynne før 20.05.25, den samme dag som vi fikk godkjennelse av igangsettelse fra Plan og Bygg. Vi fikk ferdigattest fra Plan og Bygg i slutten av oktober, men noen små saker f.eks. porter og trapper på terrassen kunne ikke bli ferdigstilt til november og registrering av nye andeler på Kartverket og hos OBOS tok til begynnelsen av januar 2026.
Notar ble valgt som megler i 2025 og leilighetene lagt ut til salgs ved først mulig dato 13.01.26. De ble solgt over prisantydning ved første budrunde, 4,9 MNOK (prisantydning 4,5 MNOK) for 2 roms og 6,95 MNOK (prisantydning 6,5 MNOK) for 3 roms 20.01.26.
Styret var involvert i alle bestemmelser og styreleder og styremedlem Vegard Joten Andersen deltok i alle 8 byggherremøter i 2025.

Vaskerom

Pga. bygging av de 2 nye leilighetene måtte tørkerom ombygges til boder for dem. Vaskerom ble derfor bygget om i november 2025 for å gjøre det mer funksjonelt og gi god plass for oppheng av klær/tørking. Utslagsvasken ble byttet ut med en som tok mye mindre plass og en ny tørketrommel kjøpt. Vaskemaskiner ble flyttet til veggen ved utslagsvasken sammen med den nye tørketrommelen.

Inngangsparti

I forbindelse med ombygging av 0.etasje ble inngangsparti malt, nye fliser lagt foran hoveddør og utelys med mørkesensor og lys med bevegelses- og mørkesensor i korridoren i 0.etasje installert. Alle beboere fikk nye postkasseskilt.

Tilførsel varmtvann

Det var flere problemer med tilførsel av varmtvann i 2024. Oslo-Akerhus Rørleggerbedrift AS (OAR) forbedret tilførsel, men det var fortsatt behov for nye varmtvannsberedere og forbedring av trykk på varmtvann. Varmtvannsberedere ble derfor skiftet ut og en trykkøkningspumpe installert av OAR i forbindelsen med ombygging av vaskerom.

Heis

Det var problemer med støy særlig i 9. etasje slik at der var nødvendig å isolere motoren og heisdører i 9.etasje i mars 2025. Etter flere besøk fra Kone ble støyen ytterligere redusert ved å flytte festebraketter i 5. etasje samt redusere hastigheten på heisen.

Parkeringsplass

Asfalten på parkeringsplassen ble reparert og utvidet ved sykkelgarasje for å gi bedre plass å parkere og en parkeringsplass for bevegelseshemmede. Kantstein ble etablert for å redusere slitasjen på asfaltkanten.

Beskjæring av trær

I slutten av februar 2025 kontrollerte Oslo Trepleie alle trær og fjernet et dødt asketre og 3 døde rognetrær. 2 hestekastanjer ved elbil parkeringsplasser ble beskåret i mai 2025.

Større vedlikehold og rehabilitering

2025	Ombygging av 0.etasje	Det tidligere legekontoret ble bygget om til 2 leiligheter til salgs med FAVN som totalentreprenør og Oslo Byggrehab som totalunderentreprenør.
	Vaskeri	Ombygging av tørkerom til boder for de nye leiligheter. Ombygging av vaskerom for å gjøre det mer funksjonelt og gi god plass for oppheng av klær/tørking. Ny og mye mindre utslagsvask, ny tørketrommel, flytting av vaskemaskiner ved utslagsvasken sammen med den nye tørketrommelen.
	Inngangsparti	Maling av inngangsparti, nye fliser utenfor hoveddøra og installasjon av utelys med mørkesensor og lys med bevegelses- og mørkesensor i korridoren i 0.etasje. Nye postkasseskilt for alle beboere.
	Tilførsel varmtvann	Installasjon av nye varmvannsberedere og en trykkøkningspumpe.
	Heis	Det var fortsatt problemer med støy i noen få leiligheter som etter flere besøk fra Kone ble løst med å flytte festebraketter i 5 etasje og senke hastigheten.
	Parkeringsplass	Forbedring og utvidelse av parkeringsplass for å gi bedre plass å parkere og en parkeringsplass for bevegelseshemmede. Etablering av

		kantstein for å redusere slitasjen på asfaltkanten.
	Beskjæring av trær	Alle trær ble kontrollert av Oslo Trepleie og et dødt asketre og 3 døde rognetrær fjernet og 2 hestekastanjer ved elbil parkeringsplasser beskåret.
	Mindre vedlikehold	Reparasjon av åpningsmekanismen på inngangsdør til blokka og liten lekkasje i 8.etasje
2024	Heis	Installasjon av en ny heis av KONE AS i annen halvdel av året.
	Hoveddør	Installasjon av en nøkkelboks på veggen ved siden av døra av Ellefsen sikkerhet AS slik at lås på døra kun brukes i nødsfall.
	Tilførsel varmtvann	Flere reparasjoner på varmvannsberedere og rør ble gjennomført av Oslo-Akerhus Rørleggerbedrift AS.
	Beskjæring av trær	Oslo Trepleie beskar lønntreet som kastet skygge på leilighet 104 så mye som mulig uten å ødelegge treet.
	Mindre vedlikehold	Reparasjon av tørketrommel og callinganlegg.
2023	Rørfornying	Rørfornying av alle innvendige avløpsrør (stammer of grenrør), bunnledninger og uttrekk for spillevann utført av TT-Teknikk AS.
	Heis	En stor og flere små reparasjoner (utbedring av ledeskive, styrekort, dører, knapper osv) ble utført av KONE AS.
	Beskjæring av trær	Oslo Trepleie beskar alle kastanjetrær og et lønntre.
	Mindre vedlikehold	Reparasjon av tørketrommel, hoveddør og sykkelgarasje lås
2022	Elbil-ladere	4 elbil-ladere ble etablert av Jordet Elektro AS.
	Beskjæring og felling av trær	Oslo Trepleie kontrollerte alle trær på østsiden av blokk og mot Odd Fellows bygget. 7 trær ble felt og flere beskåret.
	Nye sylindere hoveddør og sykkelgarasje	Låsene til både hoveddør og sykkelgarasje gikk i sta og ble byttet av Ellefsen sikkerhet AS.
	Mindre vedlikehold	Det blir flere små reparasjoner til heis (dørtrinsler, knapper osv) utført av KONE AS og ventilasjonssystem utført av Kanalrens AS.
2021	Fasaderehabilitering	Styret satte i gang prosjekt for å rehabilitere fasaden i 2020. Prosjektet ble ferdigstilt i 2021. Selvaag Prosjekt

		hadde prosjekt- og byggherreansvaret. Sammen med borettslaget utpekte Selvaag Prosjekt Brafas AS som entreprenør for gjennomføring av prosjektet. Styret var prosjekteiere og fulgte opp det finansielle. Arbeidene ble finansiert via lånopptak.
	Sjekk av brannanlegg	Grundig sjekk av brannanlegget av Midt-Telemark Brannservice AS og gjennomgang av alle brannslukningsapparater i leiligheter, utført av NOHA Norway AS.
	Nytt callinganlegg	Installert av Aker Lås og Nøkkel AS. Panelet er fra samme leverandør som tidligere: Comelit.
2020	Renovasjon ventilasjonsanlegg Legesenter	Renovasjon av ventilasjonsanlegg Kringsjå Legesenter.
2019	Nytt tak på blokken	Nytt tak ble lagt av Nortekk AS. Det nye belegget er av typen Derbigum SP med en levetid på 45 år.
2019	Oppussing av verkstedet	Verkstedet fikk en oppussing slik at det er mer funksjonelt for arbeid med sykler, ski osv. Oppussingen ble utført av Beekeeper AS.
2019	Nye branndører	Byttet ut branndørene i blokken med nye dører i riktig brannklasse. Arbeidet utført av Oslo Brannsikring AS.
2019	Diverse el / sikring / vifte	Tiltak for støydemping i vifterommet, utført av Kanalrens AS. Bytte av sikring til vifte med høyere toleranse. Nye lamper i gangen i 5-8. etg. samt i vaskerommet. Kurs til viften til legesenteret i vaskerommet. Utført av Strøminstallatøren AS.
2018	Sjekk av brannanlegg	Grundig sjekk av brannanlegget i blokken og gjennomgang av alle brannslukningsapparater i leiligheter, utført av Midt-Telemark Brannservice AS.
2018	Generelt vedlikehold	Malt legekontorets sørvendte vinduer. Utført av Malerentreprenøren AS. Mindre reparasjoner av heisen, utført av KONE AS. Reparert liten vannlekkasje i vaskekjelleren, utført av Rossing Rørleggerbedrift AS. Forsøk på tetting av en liten lekkasje på taket, utført av ISS.
2018	Rensing av ventilasjonskanaler	Rens av alle ventilasjonskanaler i blokken, utført av Kanalrens AS. I

		vifterommet på taket ble også de 3 gamle viftene erstattet av 1 stor vifte som trekker luft gjennom ventilasjonskanalene i blokken.
2018	Bytte til automatsikringer	Utskifting av alle skrusikringer i blokken til automatsikringer, utført av AS Watt.
2016 - 2017	Ventilasjonsaggregat	Eget ventilasjonsaggregat til legekontoret og eget ventilasjonsaggregat til fellesarealer/korridorer.
2015 - 2016	Rehabilitering av fellesarealer	Gulvbelegg, maling, lysarmaturer og vinduer. Utført av Allianse Håndverker AS. Utskifting av panelovner i oppgangen med varmepumpe.
2015 - 2016	Nytt avfallssystem	
2015 - 2016	Ny inngangsdør med UU-utforming	
2015	El-arbeider vaskerom	
2013	Skiftet balkongdører	Styret har skiftet balkongdører i alle x05 leilighetene våren 2013. Disse var de siste balkongdørene som ikke var skiftet i nyere tid.
2013	Nytt brannvarslingsanlegg	
2012	Brannteknisk tilstandsrapport	Brannteknisk tilstandsrapport utført av OBOS Prosjekt mars 2012.
2009	Nytt callinganlegg	

ADVOKATENES BORETTSLAG
ORG.NR. 955795334, KLIENTNR. 5989

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-640 531**	**-488 820**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 605 008	-2 436 273
Tillegg for nye langsiktige lån	15	28 183 517	1 686 352
Økning annen langsiktig gjeld	15	0	19 282 800
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-20 953 166	-18 684 590
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-374 657**	**-151 711**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-1 015 188**	**-640 531**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		10 244	193 164
Kortsiktig gjeld		-1 025 432	-833 695
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-1 015 188**	**-640 531**

ADVOKATENES BORETTSLAG
ORG.NR. 955795334, KLIENTNR. 5989

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 873 493	2 717 499	2 866 000	2 866 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	9 000 000	9 000 000
Ladeinntekter elbil		0	4 298	5 000	5 000
Andre inntekter	3	265 362	148 213	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 138 855**	**2 870 010**	**11 971 000**	**11 971 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 985	-12 000	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-85 000	-85 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-13 188	-9 342	-9 000	-9 270
Forretningsførerhonorar		-103 713	-98 975	-105 000	-109 725
Konsulenthonorar		-15 834	-39 639	-5 025 000	-15 000
Drift og vedlikehold	7	-8 107 494	-2 898 258	-175 000	-177 160
Forsikringer		-134 378	-115 377	-137 000	-153 440
Kommunale avgifter	8	-455 349	-426 074	-479 000	-502 280
Energi/fyring	9	-81 967	-81 367	-115 000	-115 000
TV-anlegg/bredbånd		-110 725	-122 766	-131 000	-134 930
Andre driftskostnader	10	-303 187	-269 285	-338 000	-342 230
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 422 819**	**-4 158 068**	**-6 611 000**	**-1 656 035**
DRIFTSRESULTAT		**-6 283 964**	**-1 288 059**	**5 360 000**	**10 314 965**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	17 438	1 611	10 000	10 000
Finanskostnader	12	-1 338 482	-1 149 825	-1 098 000	-1 441 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 321 044**	**-1 148 214**	**-1 088 000**	**-1 431 000**
ÅRSRESULTAT		**-7 605 008**	**-2 436 273**	**4 272 000**	**8 883 965**
Overføringer:					
Udekket tap:		-7 605 008	-2 436 273		

ADVOKATENES BORETTSLAG
ORG.NR. 955795334, KLIENTNR. 5989

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 870 000	2 870 000
Tomt		440 535	440 535
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 310 535**	**3 310 535**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 614	11 221
Driftskonto OBOS-banken		2 471	180 823
Sparekonto OBOS-banken		1 159	1 120
SUM OMLØPSMIDLER		**10 244**	**193 164**
SUM EIENDELER		**3 320 779**	**3 503 699**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 43 * 100		4 300	4 300
Udekket tap	14	-26 745 759	-19 140 751
SUM EGENKAPITAL		**-26 741 459**	**-19 136 451**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	27 986 836	20 756 485
Borettsinnskudd	16	1 049 970	1 049 970
SUM LANGSIKTIG GJELD		**29 036 806**	**21 806 455**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		45 819	25 789
Leverandørgjeld		852 279	801 338
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 500 000)		0	0
Påløpte renter		127 334	6 568
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 025 432**	**833 695**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 320 779**	**3 503 699**
Pantstillelse	17	29 549 970	22 549 970
Garantiansvar		0	0

Oslo, 24.04.2026
Styret i Advokatenes Borettslag

Ann Butterworth/s/ Marit Kristiansen/s/ Vegard Joten Andersen/s/

Haakon Herring Hodne/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	1 940
Eiendomsskatt	1 940
Eiendomsskatt	1 940
Eiendomsskatt	1 940
Felleskostnader	2 865 732
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 873 493**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Antenneleie	110 777
Støtte Enova	71 500
Nøkler	1 835
Tilskudd Klima- og energifondet	81 250
SUM ANDRE INNTEKTER	**265 362**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 985**

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

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-85 000
SUM STYREHONORAR	**-85 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 188
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 188**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Leverandør 1	-7 252 132
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-7 252 132**
Drift/vedlikehold bygninger	-68 355
Drift/vedlikehold VVS	-416 768
Drift/vedlikehold elektro	-12 863
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-154 393
Drift/vedlikehold heisanlegg	-184 283
Drift/vedlikehold brannsikring	-17 363
Kostnader dugnader	-1 338
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-8 107 494**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-7 761
Vann- og avløpsgebyr	-286 119
Renovasjonsgebyr	-161 469
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-455 349**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-81 967
SUM ENERGI / FYRING	**-81 967**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-7 770
Vaktmestertjenester	-102 015
Renhold ved firmaer	-101 531
Snørydding	-33 715
Andre driftskostnader	-53 929
Trykksaker	-317

Andre kontorkostnader	-742
Porto	-150
Bank- og kortgebyr	-3 017
Øreavrunding	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-303 187**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	14 443
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 271
Renter av sparekonto i OBOS-banken	39
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	407
Andre renteinntekter	1 278
SUM FINANSINNTEKTER	**17 438**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-289 572
Pantegjeldsrenter	-1 038 474
Renter på leverandørgjeld	-322
Renter og provisjon kassekreditt	-10 114
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 338 482**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	2 870 000
SUM BYGNINGER	**2 870 000**

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

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2025	-28 183 517	
Nedbetalt i år	196 681	
		-27 986 836
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-27 986 836**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-1 049 970
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 049 970**

NOTE 17
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 049 970
Pantelån	27 986 836
TOTALT	**29 036 806**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	2 870 000
Tomt	440 535
TOTALT	**3 310 535**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til generalforsamlingen i ADVOKATENES BORETTSLAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ADVOKATENES BORETTSLAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: L4AL8-7PAN4-S1XD3-E6ES1-LQSTK-CD5CH

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-04-30 10:43:26 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: L4AL8-7PAN4-S1XD3-E6ES1-LQSTK-CD5CH

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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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.





REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 21.05.26 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 25.05.26
Selskapsnummer: 5989 **Selskapsnavn:** ADVOKATENES BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av møteleder

Dan Andre Dokken er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Valg av protokollvitner

Marianne Bugge Kræmer og Jorleif Ståle Jørgenvåg er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 85 000 kr

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Beskjæring av tre

Generalforsamlingen vedtar at de to grenene som er markert i rødt på vedlagt bilde beskjæres.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Befaring og rapport - Solforhold/beskjæring

Generalforsamlingen pålegger styret å gjennomføre en befaring sammen med kvalifisert fagperson (arborist/treskjærer) for å vurdere mulige tiltak for å forbedre solforholdene. Berørte boenheter skal gis anledning til å delta i befaringen for å vise hvor skyggeproblemet oppstår. Befaring og skriftlig rapport skal gjennomføres og distribueres innen september 2026

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Langsiktig plan for beskjæring

Generalforsamlingen pålegger styret å, i samarbeid med kvalifisert fagperson (arborist/treskjærer), utarbeide en faglig begrunnet og trinnvis plan for beskjæring av treet. Planen skal balansere hensynet til solforhold og treets helse, og legges frem for beboerne innen 3 måneder etter vedtaket.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Ann Butterworth

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Vegard Joten Andersen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Haakon Herring Hodne

Varamedlem (kun 2 skal velges)

☐ Anne Kjølstad

☐ Peter Kristiansen

Valgkomité (kun 1 skal velges)

☐ Einar Jonsbu

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for ADVOKATENES BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 955795334
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 21. mai kl. 11:00 til 25. mai kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 35.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling
Dan Dokken (OBOS) foreslås.

> **Forslag til vedtak:**
> Dan Andre Dokken er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Marianne Bugge Kræmer og Jorleif Ståle Jørgenvåg foreslås

> **Forslag til vedtak:**
> Marianne Bugge Kræmer og Jorleif Ståle Jørgenvåg er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til 85.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 85 000 kr
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **28**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **6**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Beskjæring av tre

Fremmet av: Helene Roberts

Det bes om at generalforsamlingen vedtar beskjæring av de to konkrete grenene som er markert i rødt på vedlagt bildeav lønnetreet. Grenene tar kveldssolen fra balkongene til de nederste leilighetene.

Tilsvarende sak ble behandlet i 2024. Styret anbefalte den gang avslag med henvisning til at treet inngår i ordinærvedlikeholdsbeskjæring. Det er etter dette ikke gjennomført tiltak som har forbedret solforholdene for de nederste leilighetene. Detble gjennomført befaring, men uten konkret beskjæring av de grenene som faktisk skaper skygge.

Styrets innstilling
Dessverre stemmer ikke beskrevet bakgrunn helt med styrets innstilling fra 2024. Styret sendte saken og bilder til Philippe Zigrand, ETW sertifisert arborist, Oslo Trepleie, som er selvfølgelig en kvalifisert fagperson (arborist/treskjærer) og har pleiet trærne på vår tomt i flere år, og han kom på befaring 22.03.24. I tråd med hans rapport anbefalte styret å ikke ta bort alle foreslåtte grener fordi det ville sannsynligvis ødelegge treet, men at det kunne beskjæres på den mest skånsom måte for treet slik at solforholdet forbedres. Treet ble beskåret så mye som mulig uten å ødelegge treet i juli 2024. Eieren 104 ble satt i kopi i korrespondanse mellom styreleder og Oslo Trepleie om beskjæring av treet i mai 2024 men reagerte ikke.

I mars 2026 tok styreleder kontakt med Oslo Trepleie om de nye sakene. Dessverre kunne han ikke komme før påske og meldte først 19.04.26 at han kunne komme på befaring 21.04.26 kl 20.00. Styreleder sendte en Vibbo melding på e-post og sms straks til alle beboere, men dessverre kom kun styreleder og et styremedlem til

befaring. Oslo Trepleie identifiserte grenene tar kveldssolen fra balkongene til de nederste leilighetene og skal komme tilbake i slutten av mai for å beskjære dem. Han sa at det ikke er rådsom å beskjære treet tidligere i 2026 fordi det ville påvirke treets helse og at store grener på lønn trenger et visst minimum antall bladbærende undergrener for å holdes i live. En beskjæring av større og mindre grener bør derfor sees i sammenheng med hele treets helse for å sikre et levedyktig tre uten at hele eller deler av treet dør. Rapporten skal sendes til alle beboere

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen vedtar at de to grenene som er markert i rødt på vedlagt bilde beskjæres.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Befaring og rapport - Solforhold/beskjæring

Fremmet av: Helene Roberts

Tidligere beskjæring av treet har i hovedsak vært gjennomført på de nederste grenene. Det bes om at det gjennomføres en konkret befaring for å vurdere hvilke tiltak som faktisk kan forbedre solforholdene for de nederste leilighetene.

Tilsvarende sak ble behandlet i 2024. Styret anbefalte den gang avslag med henvisning til at treet inngår i ordinær vedlikeholdsbeskjæring. Det er etter dette ikke gjennomført tiltak som har forbedret solforholdene for de nederste leilighetene. Det ble gjennomført befaring, men uten konkret beskjæring av de grenene som faktisk skaper skygge. Berørte beboere ble heller ikke involvert i befaringen eller gitt anledning til å redegjøre for hvor skyggeutfordringen oppstår.

Styrets innstilling
Dessverre stemmer ikke beskrevet bakgrunn helt med styrets innstilling fra 2024. Styret sendte saken og bilder til Philippe Zigrand, ETW sertifisert arborist, Oslo Trepleie, som er selvfølgelig en kvalifisert fagperson (arborist/treskjærer) og har pleiet trærne på vår tomt i flere år, og han kom på befaring 22.03.24. I tråd med hans rapport anbefalte styret å ikke ta bort alle foreslåtte grener fordi det ville sannsynligvis ødelegge treet, men at det kunne beskjæres på den mest skånsom måte for treet slik at solforholdet forbedres. Treet ble beskåret så mye som mulig uten å ødelegge treet i juli 2024. Eieren 104 ble satt i kopi i korrespondanse mellom styreleder og Oslo Trepleie om beskjæring av treet i mai 2024 men reagerte ikke.

Styret har allerede gjennomført den ønskete befaring sammen med Philippe Zigrand ETW, Oslo Trepleie for å vurdere mulige tiltak for å forbedre solforholdene (se sak 1). Alle boenheter ble gitt anledning til å delta i befaringen for å vise hvor skyggeproblemet oppstår, men dessverre kom kun styreleder og et styremedlem. Skriftlig rapport skal distribueres så snart den er mottatt.

Trærne på vår tomt blir kontrollert årlig av Oslo Trepleie

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen pålegger styret å gjennomføre en befaring sammen med kvalifisert fagperson (arborist/treskjærer) for å vurdere mulige tiltak for å forbedre solforholdene. Berørte boenheter skal gis anledning til å delta i befaringen for å vise hvor skyggeproblemet oppstår. Befaring og skriftlig rapport skal gjennomføres og distribueres innen september 2026

> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **13**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Langsiktig plan for beskjæring

Fremmet av: Helene Roberts

Solforholdene for de nederste leilighetene oppleves å være uendret eller forverret siden saken ble behandlet i 2024. Det er ikke gjennomført tiltak som har forbedret situasjonen. Det bes derfor om at det utarbeides en konkret og langsiktig plan for beskjæring av lønnetreet, med mål om gradvis forbedring av solforholdene, samtidig som treets helse og stabilitet ivaretas.

Generalforsamlingen pålegger styret å, i samarbeid med kvalifisert fagperson (arborist/treskjærer), utarbeide en faglig begrunnet og trinnvis plan for beskjæring av treet. Planen skal balansere hensynet til solforhold og treets helse, og legges frem for beboerne innen 3 måneder etter vedtaket.

Styrets innstilling
Treet ble sist beskåret juli 2024 men Oslo Trepleie utførte også trepleie på tomten vår i 2025.

Alle trær på vår tomt blir kontrollert årlig av Philippe Zigrand, ETW sertifisert arborist, Oslo Trepleie, som er selvfølgelig en kvalifisert fagperson (arborist/treskjærer) og har pleiet trærne på vår tomt i flere år. Se også styrets innstilling til sak 1 og 2.

Styret ser ingen nødvendighet å utarbeide en konkret og langsiktig plan for beskjæring av lønnetreet, siden Oslo Trepleie kontroller årlig alle trær på vår tomt og beskjærer dem som trenger det. Styret skal som i år inviterer alle beboere til den årlige befaringen.

Det må også nevnes at lønnetreet har stått på tomten vår i mange år, sannsynligvis fra når blokka ble bygd i 1964 hvis ikke før, slik at solforhold må ha blitt kjent da eieren104 flyttet til blokka i 2021 og treet ikke har vokst voldsomt i den tiden.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen pålegger styret å, i samarbeid med kvalifisert fagperson (arborist/treskjærer), utarbeide en faglig begrunnet og trinnvis plan for beskjæring av treet. Planen skal balansere hensynet til solforhold og treets helse, og legges frem for beboerne innen 3 måneder etter vedtaket.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **15**
Antall stemmer mot vedtaket: **9**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Valg av tillitsvalgte

Her kommer valgkomiteens innstilling til kandidater på valig til generaforsamlingen:
- Styreleder: Ann Butterworth (gjenvalg)
- Styremedlem: Haakon Herring Hodne (gjenvalg)
- Styremedlem: Vegard Joten Andersen (gjenvalg)

- Styremedlem: Jan Sævig (ny)
- Varamedlem: Peter Kristiansen (gjenvalg)
- Varamedlem: Anne Kjølstad (ny)
Valgkomite: Einar Jonsbu (gjenvalg)

Vennlig hilsen Einar Jonsbu, valgkomite

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Ann Butterworth (24 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Ann Butterworth

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Vegard Joten Andersen (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vegard Joten Andersen

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Haakon Herring Hodne (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Haakon Herring Hodne

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Kjølstad (27 stemmer)
Peter Kristiansen (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Kjølstad
Peter Kristiansen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Einar Jonsbu (27 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Einar Jonsbu

SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

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.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Folke Bernadottes vei 32, 0862 OSLO
Gnr 50, bnr 298, , andelsnr. 501 i Advokatenes Borettslag med orgnr.: 955795334 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6044260130

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

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

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Notater

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6044260130
Sist oppdatert 21.09.2026

EiendomsMegler 1

Frode Bergheim Koppergård
avdelingsleder

Telefon: 994 88 822
E-post: frode.koppergard@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet