PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SVINGEN 10 C

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Årsmøte 2026

Protokoll årsmøte 2026

Husordensregler

Vedtekter

Ferdigattest og plantegning

Reguleringskart og bestemmelser

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport

Selveierleilighet
Svingen 10C , 0196 OSLO
OSLO kommune
gnr. 233, bnr. 154, snr. 38

Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 20.04.2026 **Rapportdato:** 28.04.2026 **Oppdragsnr.:** 13372-4464 **Eiendomsverdi ref nr:** LG6681

Autorisert foretak: Norsk Taksering AS **Sertifisert Takstingeniør:** Kim Edvard Johansen

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

Norsk takst

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

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

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

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



Rapportansvarlig



Kim Edvard Johansen
Uavhengig Takstingeniør
kej@norsktaksering.no
977 88 440

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i boligblokk oppført i 2001. Leiligheten ligger i bygningens 1. etasje og består av entré/gang, bad/wc, bad/wc/vaskerom, bod, tre soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt terrasse på ca. 20 m², samt utebod på ca. 1,8 m². I tillegg disponerer leiligheten én kjellerbod på ca. 5 m² og én garasjeplass.

Vedlikehold og standardheving i senere tid:
2011: Tilsynskontroll av elektrisk anlegg (Infratek)
2011: Ny servantinnredning fra Linn Bad på bad/wc/vaskerom (Fjersland & Co)
2013: Montert speilbelysning på bad/wc/vaskerom (Elektriker Gruppen)
2014: Nytt kjøkken fra Drømmekjøkkenet (Elektriker Gruppen og Harding Rørkompetanse)
2016: Montert taklamper i entré/gang
2016: Maling av alle vegger og lister, foruten kjøkken
2017: Utskiftning av pakninger i rør-i-rør-skap, samt kamerasøk av dren (i regi av sameiet, VVV Rørleggerforretning)
2018: Service på klimaanlegg (Danitek)
2022: Maling av vegger i entré/gang og stue
2022: Montert ny platetopp, type Siemens IQ 700 (Guriby)
2022: Ny stikkontakt på bad og kontroll av kurser, med ny merking i sikringsskap (Guriby)
2024: Rørinspeksjon og spyling av rør (i regi av sameiet, Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS)
2025: Montert taklamper på kjøkken
2025: Sliping av kjøkkenbenk med to lag Osmo hardvoksolje
2025: Gasservice Alfa Olis
2026: Målt radon i regi av sameiet. Ingen funn i leiligheten. Funn i garasjeanlegg og kjeller. Tiltak iverksatt for økt ventilasjon i kjeller og garasje.
2026: Innlegging av fiber.

Selveierleilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk over 4 etasjer og kjeller, oppført i 2001. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt kjellergulv og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader og ved balkongpartier. Fasader er forblendet med teglstein, fasadeplater og trepanel. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med takfolie/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten fra bakkeplan. Felles oppgang med betongtrapp, flislagte gangarealer og heis. Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2001. Malt, glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull fra byggeår (B30/35 dB). Malt balkongskyvedør i tre med 2-lags glass fra byggeår.
Vestvendt hellelagt terrasse/uteplass på ca. 20 m². Rekkverk i stål med håndløper i treverk. Levegg i malt treverk. Plantekasse i stein. Det er montert utelampe. Tilgang til utebod

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkettgulv i entré/gang, stue og på alle soverommene. Flismønstret laminatgulv på kjøkken. Gulvbelegg i bod. Veggflater: Hovedsakelig malte plater (slette flater). Himlinger: Nedsenket himling med malte plater i entré/gang og bod. Malte betongelementer på kjøkken, i stue og på alle soverommene. Hvite 1-speils innerdører i treverk. Skyvedører til kjøkken og ett soverom. Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i entré. Skyvedørsgarderobe med hvite, laminerte fronter på to soverom. Garderobeskap med hvit, glatt front i ett soverom.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc fra byggeår. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser, og himlingen består av malte plater. Gulvmontert toalett, vegghengt porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil med spalte/åpning, glassfronter/skyvedør, dusjbatteri og håndusj. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i plast.

Bad/wc/vaskerom fra byggeår. Flislagt gulv med varmekabler. Veggene er kledd med fliser, og himlingen består av malte plater. Gulvmontert toalett. Linn Bad servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående badekar med svingbar glassdør, dusjbatteri og håndusj. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i plast.

KJØKKEN Gå til side

Drømmekjøkken kjøkkeninnredning fra 2014 med hvite, glatte fronter og benkeplater i heltre. Laminerte plater over kjøkkenbenk, benkebelysning under overskap og downlights. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp fra Siemens, samt integrert kjøle-/fryseskap fra AEG. Røroshetta kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegg. Synlige vann- og avløpsrør i plast.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

198 liters varmtvannsbereder fra 2001 plassert i bod. Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system. Vannfordelerskapet er lokalisert i bod (Wirsbo, Witapex tappevannsystem). Vannfordelerskapet har overløp til våtromsgulv. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. Synlige avløpsrør er i PVC/plast. I 2024 ble det utført rørinspeksjon og spyling av rør (i regi av sameiet, Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS). Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonsaggregatet er lokalisert i innvendig bod. Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler på bad/wc og bad/wc/vaskerom. Oppvarming med gasspeis i stue (utvendig gassbeholder). Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat. 230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår, med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i innvendig bod: Jordfeilbryter og 11 fordelingskurser med automatsikringer. Hovedsikring og digital strømavleser er lokalisert i hovedtavle i fellesareal/kjeller.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet

Gå til side

Selveierleilighet

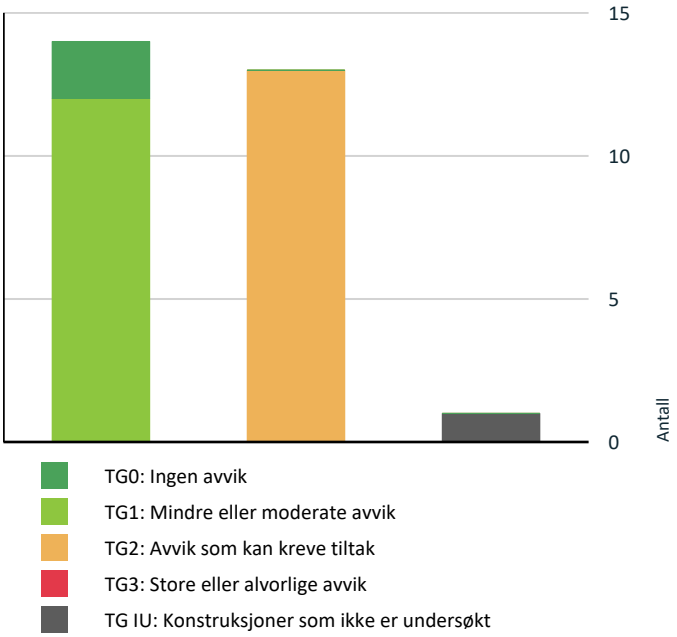
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Det foreligger byggetegning datert 18.12.1997. Opprinnelig stue er i dag stue og soverom.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater vegger og himling** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Overflater Gulv** — Gå til side
- **Våtrom > 1.Etasje > Bad/wc/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt** — Gå til side
- **Kjøkken > 1.Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning** — Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Utvendig > Andre utvendige forhold** — Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer** — Gå til side
- **Utvendig > Dører** — Gå til side
- **Innvendig > Overflater - Gulv** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Vannledninger** — Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** — Gå til side

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET



Byggeår
2001

Kommentar
Kilde: Iflg Norges Eiendommer og Infoland.

Standard
Normal standard på bygget utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Malte trevinduer med 2-lags glass fra 2001.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer av nyere dato. Ved befaring ble det ikke observert punkterte vinduer, men på grunn av vinduenes alder er det økt risiko for punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje. Normal tid før utskifting av trevinduer er 20–60 år. Normal tid før kontroll og justering av hengslede vinduer er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Malt, glatt brann- og lydklassifisert entrédør med kikkehull fra byggeår (B30/35 dB). Malt balkongskyvedør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt, og det er stedvis synlig slitasje som følge av alder. Det må forventes høyere varmetap fra balkongdøren sammenlignet med en balkongdør av nyere dato. Normal levetid for tredører og aluminiumsdører er 20–40 år. Normalt intervall for kontroll og justering av tredører er 2–8 år.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Vestvendt hellelagt terrasse/uteplass på ca. 20 m². Rekkverk i stål med håndløper i treverk. Levegg i malt treverk. Plantekasse i stein. Det er montert utelampe. Tilgang til utebod.

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk over 4 etasjer og kjeller, oppført i 2001. Fundamentert med betongkonstruksjoner til antatt faste masser/grunn. Støpt kjellergulv og grunnmur i betong. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong. Utfyllende bindingsverk i mellomliggende fasader og ved balkongpartier. Fasader er forblendet med teglstein, fasadeplater og trepanel. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med takfolie/asfalttakbelegg. Taket ble ikke besiktiget. Adkomst til leiligheten fra bakkeplan. Felles oppgang med betongtrapp, flislagte gangarealer og heis. Ukjent type og mengde isolasjon.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Veggflater: Hovedsakelig malte plater (slette flater).

Himlinger: Nedsenket himling med malte plater i entré/gang og bod. Malte betongelementer på kjøkken, i stue og på alle soverommene.

Vedlikehold: Maling av alle vegger og lister, unntatt kjøkken, i 2016. Maling av vegger i entré/gang og stue i 2022. Fremstår normalt vedlikeholdt. Normal slitasjegrad. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Ny eier må selv vurdere behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller i betong. Det ble ikke påvist skjevheter eller retningsavvik av vesentlig karakter. På generelt grunnlag opplyses det at ved kjøp av eldre eller brukt bolig må det påregnes noe skjevheter.

TG 2 Overflater - Gulv

Beskrivelse

Gulv: Parkettgulv i entré/gang, stue og på alle soverommene. Flismønstret laminatgulv på kjøkken. Gulvbelegg i bod.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Parkettgulvet har stedvis overflateriper og bruksslitasje. Laminatgulvet på kjøkkenet har stedvis svelling i skjøtene.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Normalt ettersyn og overflatevedlikehold må påregnes på sikt. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Hvite 1-speils innerdører i treverk. Skyvedører til kjøkken og ett soverom. Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig.

TG 1 Andre innvendige forhold

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Skyvedørsgarderobe med hvite laminerte fronter i entré. Skyvedørsgarderobe med hvite, laminerte fronter på to soverom. Garderobeskap med hvit, glatt front i ett soverom.

VÅTROM

1.ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Bad/wc fra byggeår levert av utbygger. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran osv. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser, og himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er påvist andre avvik:

Sprekk i tre gulvfliser ved vegg mot entré. Det er stedvis noe slitasje på overflater og fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det må gjøres tiltak for å utbedre avviket.
- Skadet flis er i et område hvor den kun utgjør et estetisk avvik.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Sprekk i gulvflis ved vegg mot entré



Sprekk i gulvflis ved vegg mot entré

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det ble målt ca. 17 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsonen. I henhold til forskriften skal lekkasjevann ledes til sluk. Tilstrekkelig fall på badegulv skal være minimum 25 mm fra overkant slukrist til overkant gulv ved terskel, 1:50 minimum 80 cm ut fra sluk, eller fall mot sluk på hele gulvet minimum 1:100, jevnt fordelt i rommet. Dette kravet er ikke tilstrekkelig ivaretatt. Det er stedvis noe slitasje på overflater og fuger som følge av alder.

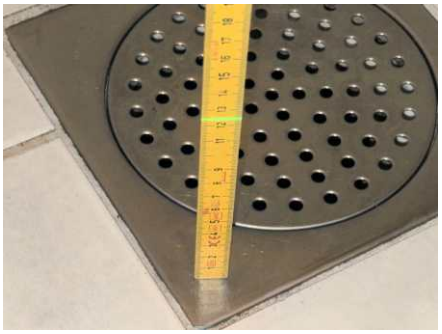
Konsekvens/tiltak

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold - ca. 108 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. 125 mm topp slukrist

1.ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett, vegghengt porselensservant, ettgreps servantarmatur, speil og lysarmatur. Dusjhjørne rett på gulv med sokkelprofil med spalte/åpning, glassfronter/skyvedør, dusjbatteri og håndusj. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i plast.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling). Tilluft via luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD/WC

TG 0 Fukt i tilliggende konstruksjoner

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende gang (bak dusjsone). Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, trebindingsverk og gipsplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger



Hulltaking i tilstøtende gang

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Bad/wc/vaskerom fra byggeår levert av utbygger. Det ble ikke fremvist dokumentasjon på utførelse, membran osv. Undersøkelsen baserer seg på det som er synlig i rommet.

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene er kledd med fliser, og himlingen består av malte plater.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe slitasje på overflater og fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak
• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.

Tilstandsrapport

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler. Det ble målt ca. 33 mm fall fra overkant gulv ved terskel til topp slukrist i dusjsone. Det er utført stikkmålinger av gulvet med krysslaser. Mindre svanker eller bulinger kan eksistere uten at dette nødvendigvis blir registrert ved slike målinger.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist andre avvik:

Det er stedvis noe slitasje på overflater og fuger som følge av alder.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må ovennevnte utbedres. Normalt ettersyn og vedlikehold må påregnes på sikt.



Fallforhold - ca. 99 mm overkant gulv ved terskel



Fallforhold - ca. mm topp slukrist

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med klemring. Synlig membran/mansjett under klemring i sluk. Det er påført smøremembran. Normal levetid for gulv i våtrom med keramiske fliser direkte på membran er 10–30 år. Eventuelt oppbrett av membran ved terskel er ikke mulig å kontrollere uten destruktive inngrep.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det foreligger ingen spesifikk dokumentasjon som beskriver utførelse membran.

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Det bør påregnes generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for å sikre at våtrommet tåler normal bruk etter dagens krav til tett våtsone. Det anbefales alltid bruk av lukket dusjkabinett for å minimere direkte vannpåkjenning på gulv og vegger.



Plastsluk med klemring og synlig membran/mansjett

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Linn Bad servantinnredning med hvite høyglans laminerte fronter, heldekkende servant, ettgreps servantarmatur og speilskap med belysning. Opplegg og plass for vaskemaskin og tørketrommel. Frittstående badekar med svingbar glassdør, dusjbatteri og håndusj. Skjulte vannrør. Synlige avløpsrør i plast. Ny servantinnredning fra Linn Bad montert i 2011. Speilbelysning montert i 2013.

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjon (avtrekksventil i himling). Tilluft via luftespalte under dør.

1.ETASJE > BAD/WC/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt hulltaking (73 mm) i tilstøtende bod. Det ble ikke påvist symptomer på fukt eller fuktskader. Det ble utført fuktsøk med pigger i bunnsvill/treverk. Måleresultat: Under 10 % (vektprosent). Synlig fra hulltaking: Malt gipsplate, trebindingsverk og trefiberplate i bakkant av badet. Våtrommet ble i tillegg fuktkontrollert med egnet fuktmålerverktøy (stedvise overflatesøk med fuktmåler Protimeter MMS3).

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning. Tilstandsgraden TG0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600.

Årstall: 2026 **Kilde:** Andre opplysninger

KJØKKEN

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Drømmekjøkken kjøkkeninnredning fra 2014 med hvite, glatte fronter og benkeplater i heltre. Laminerte plater over kjøkkenbenk, benkebelysning under overskap og downlights. Underlimt oppvaskkum i rustfritt stål og ettgreps kjøkkenarmatur. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn, mikrobølgeovn og induksjonstopp fra Siemens, samt integrert kjøle-/fryseskap fra AEG. Røroshetta kjøkkenventilator tilkoblet ventilasjonsanlegg. Synlige vann- og avløpsrør i plast. I 2022 ble det montert ny platetopp, type Siemens IQ 700. I 2025 ble benkeplater slipt og overflatebehandlet med Osmo hardvoksolje.

Normal slitasjegrad og funksjonalitet. Ingen synlige tegn til lekkasjer ved lett tilgjengelige steder. Mindre bruksmerker er å forvente ved kjøp av brukt bolig. Det anbefales å ettermontere komfyrvakt.

I henhold til Byggforsk byggedetalj 700.320 om levetider for kjøkkeninnredninger i boliger: Kjøkkeninnredninger har en forventet levetid på 20–60 år. Blandebatterier byttes normalt ved drypplekkasje, funksjonssvikt eller umoderne design, med en anbefalt brukstid på ca. 15 år (normalt 10–25 år). Avtrekksvifter anbefales skiftet ut etter 15 år.

Årstall: 2014 **Kilde:** Eier

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

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

1.ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avtrekk via balansert anlegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør i plast av typen rør-i-rør-system. Vannfordelerskapet er lokalisert i bod (Wirsbo, Witapex tappevannsystem). Vannfordelerskapet har overløp til våtromsgulv. Stoppekran er lokalisert i fordelerskapet. I 2017 ble det skiftet ut pakninger i rør-i-rør-skapet, samt utført kamerasøk av dren (i regi av sameiet, VVV Rørleggerforretning). Normal forventet levetid på PEX rør-i-rør er 25–50 år. Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i vegger og konstruksjoner, eller er innkasset. Røranlegget er ikke nærmere kontrollert og tilstandsvurdert på befaringen, utover det som er synlig i rommene.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

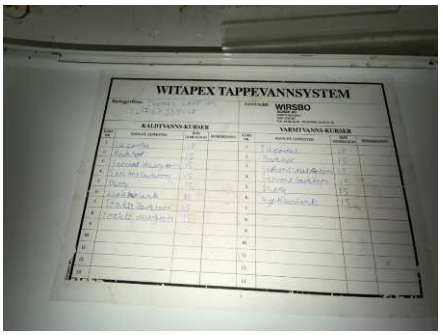
Levetid: Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG2

Konsekvens/tiltak

- Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Vannfordelerskap



Kursoversikt kaldt- og varmtvann



Mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system i kjøkken

TG 2 Avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i PVC/plast. I 2024 ble det utført rørinspeksjon og spyling av rør (i regi av sameiet, Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS). Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Undertegnede har ikke vurdert, kun beskrevet røranlegget, da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i ethvert anlegg.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Tilstandsrapport

Levetid: Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG2.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Balansert ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner. Friskluftstilførsel til oppholdsrom samt avtrekk fra våtrom og kjøkken. Ventilasjonsaggregatet er lokalisert i innvendig bod. Kun tilgang til ventiler og eventuelle interne anlegg i boenheten er tilstandsvurdert.

Det anbefales periodisk ettersyn med utskiftning av eventuelle filtre samt rengjøring av leilighetens kanalsystem og ventilasjonsanlegg.

TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

198 liters varmtvannsbereder fra 2001 plassert i bod. Berederen er tilkoblet det elektriske anlegget via fast installasjon. Fabrikkår gir en indikasjon på tilstanden og forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning. Normalt intervall for utskifting av elektrisk varmtvannsbereder er mellom 15 og 25 år.

Årstall: 2001 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming med panelovner og varmekabler. Varmekabler på bad/wc og bad/wc/vaskerom. Oppvarming med gasspeis i stue (utvendig gassbeholder). Siste kontroll av gassanlegget ble utført i 2026 av Alfa Olis. Boligen har røykvarslere og brannslukningsapparat.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal medfølge boligen ved salg. I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle etasjer. Eier/beboer har ansvar for at utstyret er på plass og fungerer.

Varmekilder ble ikke funksjonstestet ved befaring. Tekniske anlegg er ikke funksjonstestet på befaring, og det er heller ikke opplyst om problemer ved tekniske anlegg eller funksjoner i boligen.

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

230V systemspenning. Det elektriske anlegget er fra byggeår, med enkelte oppgraderinger i senere tid. Sikringsskapet er lokalisert i innvendig bod: Jordfeilbryter og 11 fordelingskurser med automatsikringer. Hovedsikring og digital strømavleser er lokalisert i hovedtavle i fellesareal/kjeller. Det ble ikke opplyst om feil eller mangler ved det elektriske anlegget på befaringsdagen.

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

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2001

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent Elektriske arbeider i boligen er i nåværende eieres eiertid utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet. Ukjent ellers.

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

2011: Tilsynskontroll av elektrisk anlegg (Infratek).
2013: Montert speilbelysning på bad/wc/vaskerom (Elektriker Gruppen).
2014: Elarbeid ifm. nytt kjøkken (Elektriker Gruppen).
2022: Ny stikkontakt på bad og kontroll av kurser, med ny merking i sikringsskap (Guriby).
2022: Montert ny platetopp, type Siemens IQ 700 (Guriby).

Merk at det er eiers plikt å sørge for at det elektriske anlegget til en hver tid er godkjent. Samsvarserklæring skal foreligge ved alle nye installasjoner etter 01.01.1999. Samsvarserklæringer er pålagt dokumentasjon som skal oppbevares av eier i hele anleggets levetid.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ingen eltilsynsrapport de siste 5 år. Det anbefales på generelt grunnlag gjennomgang av det elektriske anlegget ved overtakelse av eldre/brukt bolig. En eventuell kontroll må utføres av en autorisert el-takstmann eller en godkjent kontrollør.

Tilstandsrapport



Sikringsskap



Kursoversikt

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

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

Beskrivelse

Eier opplyser at det i 2026 ble målt radon i regi av sameiet. Det ble ikke gjort funn i leiligheten, men det ble gjort funn i garasjeanlegg og kjeller. Tiltak for økt ventilasjon i kjeller og garasje er iverksatt.

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

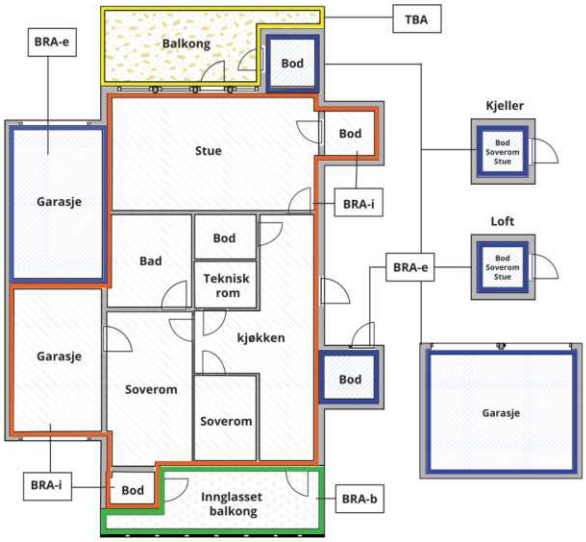
Hva er måleverdig areal?

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

Selveierleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1.Etasje	105	2		107	20
Kjeller		5		5	
SUM	**105**	**7**			**20**
SUM BRA	**112**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang, bad/wc, bad/wc/vaskerom, bod, soverom 1, soverom 2, soverom 3, kjøkken, stue	Utebod	
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

1.Etasje: Entré/gang, bad/wc, bad/wc/vaskerom, bod, 3 soverom, kjøkken og stue med utgang til vestvendt terrasse på ca. 20 m² (TBA), og utebod på ca. 1,8 m² på balkong (BRA-e).

Kjeller: 1 kjellerbod på ca. 5 m².

Arealene er oppmålt på stedet iht. NS 3940-2023.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Det foreligger byggetegning datert 18.12.1997. Opprinnelig stue er i dag stue og soverom.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Norsk Taksering AS
Vitaminveien 26
0483 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.4.2026	Kim Edvard Johansen	Takstingeniør
	Håvard Fossum	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	154		38	6604 m²	Arealkilde iflg. Norges Eiendommer og Infoland.	Eiet

Adresse
Svingen 10C

Hjemmelshaver
Håvard Fossum og Hilde Reiersen Holm

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Ekebergskrenten Terrasse Boligsameie	105 / 6561	OBOS Eiendomsforvaltning AS	984321147

Felles formue
Kr. 19 838 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 34 672 21.04.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Selveierleilighet i 1.etg i lavblokk med sentrumsnær og attraktiv beliggenhet i Ekebergskrenten i bydel Gamle Oslo. Kort avstand til daglige servicetilbud, barnehage, skoler og offentlig kommunikasjon med buss- og trikkeforbindelser. Kort avstand til Holtet, Manglerud- og Lambertseter senter med et godt utvalg i forretninger, fasiliteter og servicefunksjoner. Gangavstand til Oslo sentrum, Sørenga og Bjørvika med bymessige fasiliteter og servicetilbud. Nærhet til gode tur- og rekreasjonsmuligheter ved bla. Middelalderparken, Ruinparken, Vannspeilet, Svartdalsparken, Ekebergsletta, Brannfjell, Ekebergskogen og Operataket i Bjørvika. Flere fine badeplasser langs Bunnefjorden.

Adkomstvei

Offentlig adkomst.

Tilknytning vann

Vann fra offentlig nett.

Tilknytning avløp

Avløp tilknyttet offentlig nett.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Felles eiet tomt for sameiet på ca. 6.604 m². Tomten er ryddig opparbeidet med grøntarealer, beplantning, prydbusker og småtrær, lekeplass og sittegrupper. Asfaltert adkomst, internvei og parkeringsareal.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnader: Utgjør kr. 5,561,- pr.mnd (inkl. bla. kommunale avgifter, kabel-tv, garasje, felles bygningsforsikring, trappevask og vaktmestertjenester m.m).

Boder: Boligen disponerer 1 kjellerbod med på ca. 5 m² (nr.38).

Parkering: Det medfølger 1 garasjeplass. Parkeringsplassen ble på ca. 18 m². Ellers er det gjesteparkering på sameiets fellesareal og gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Bebyggelsen

Bebyggelsen i nærområdet består hovedsakelig av småhusbebyggelse. Sameiet består av 58 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon for 17 biler under gnr. 233, bnr.154 i Oslo kommune.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Tryg Forsikring	3303617			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Ny eier må selv tegne egen innboforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Norges Eiendommer	25.04.2026	Ajourførte opplysninger hentet direkte fra Eiendomsregisteret (EDR) via Infoland	Innhentet		Nei
Eier	20.04.2026	Eier påviste boligen og ga opplysninger	Fremvist		Nei
Egenerklæring	23.04.2026	Egenerklæring er fremvist	Fremvist		Nei
Egne observasjoner	20.04.2026	Besiktigelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.04.2026	
2	29.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

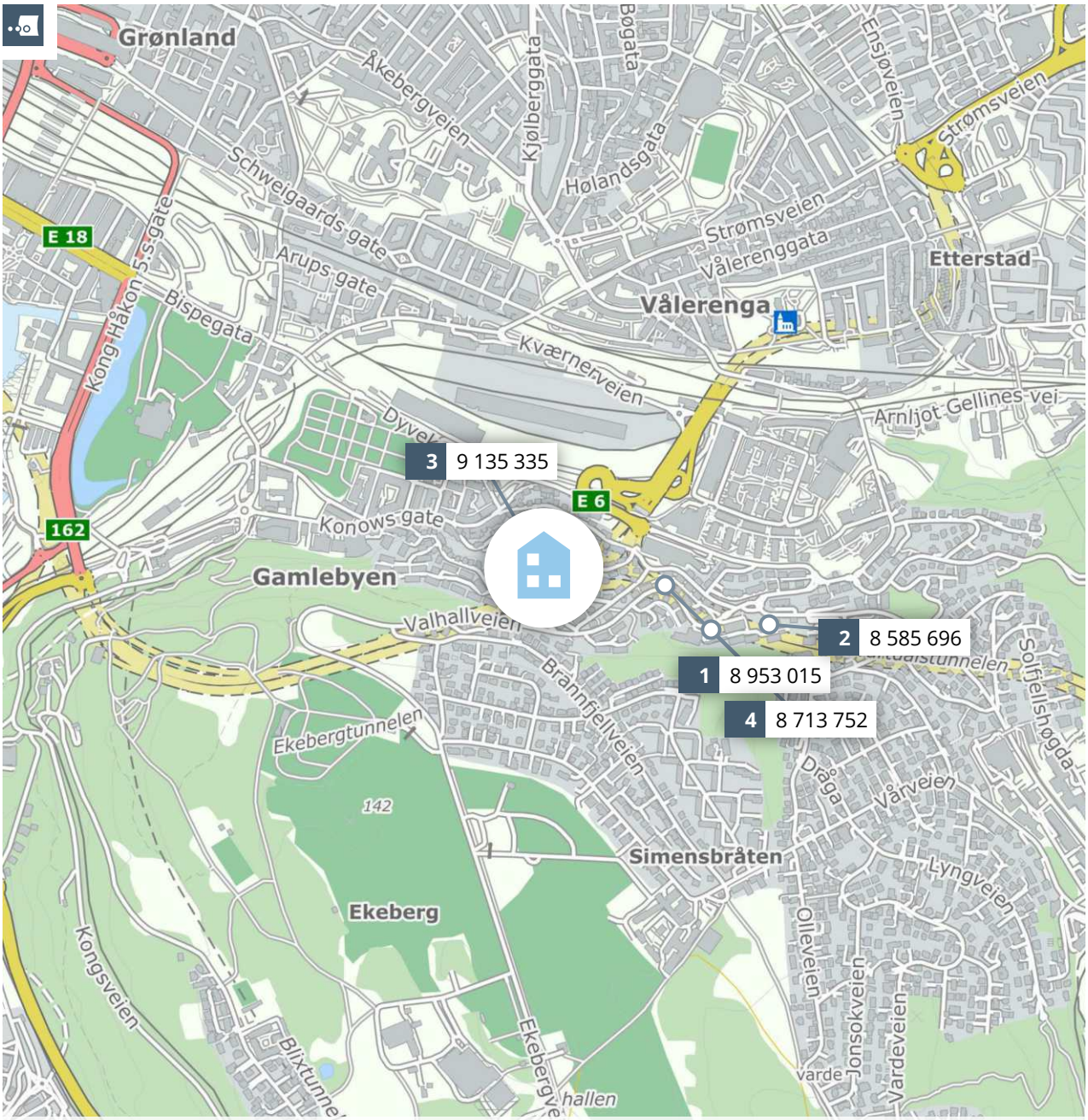
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LG6681

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se
www.takstklagenemnd.no for mer informasjon



Meglers verdivurdering

SVINGEN 10 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 02.05.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Svingen 10 C, 0196 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 233 BNR 154 FNR 0 SNR 38 KOMMUNE 301 OSLO
GRUNNKRETS GAMLEBYEN RODE 5

Verdivurdert til

8 900 000

34 672	8 934 672	79 774
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	112 m²	7 m²	- m²	20 m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	5 561
Formue	19 838
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Valhallveien 44				10.10.2025	8 700 000	**8 875 000**	78 015	8 953 015	**85 267**
	105 m²	1916	1. etg	3 sov						
2	Valhallveien 11 B				08.04.2025	7 900 000	**8 225 000**	360 696	8 585 696	**70 375**
	122 m²	1979	- etg	3 sov						
3	Svingen 10 C				14.04.2026	9 500 000	**9 100 000**	35 335	9 135 335	**86 182**
	106 m²	2001	1. etg	2 sov						
4	Valhallveien 7				09.03.2026	8 500 000	**8 000 000**	713 752	8 713 752	**73 225**
	119 m²	1977	1. etg	3 sov						

Attraktiv 4-roms selveierleilighet på 112 m² BRA fra 2001 med tilbaketrukket og sentral beliggenhet i Ekebergskrenten. Leiligheten har en romslig planløsning med ulike bruksmuligheter som inneholder tre soverom, to bad/wc, spisekjøkken, stue og to boder. I tillegg medfølger kjellerbod og egen garasjeplass med mulighet for lader.

Stue med gasspeis, store vindusflater og utgang til vestvendt terrasse på 20 m². Terrassen har gode solforhold, utsikt og god plass til utemøblement.

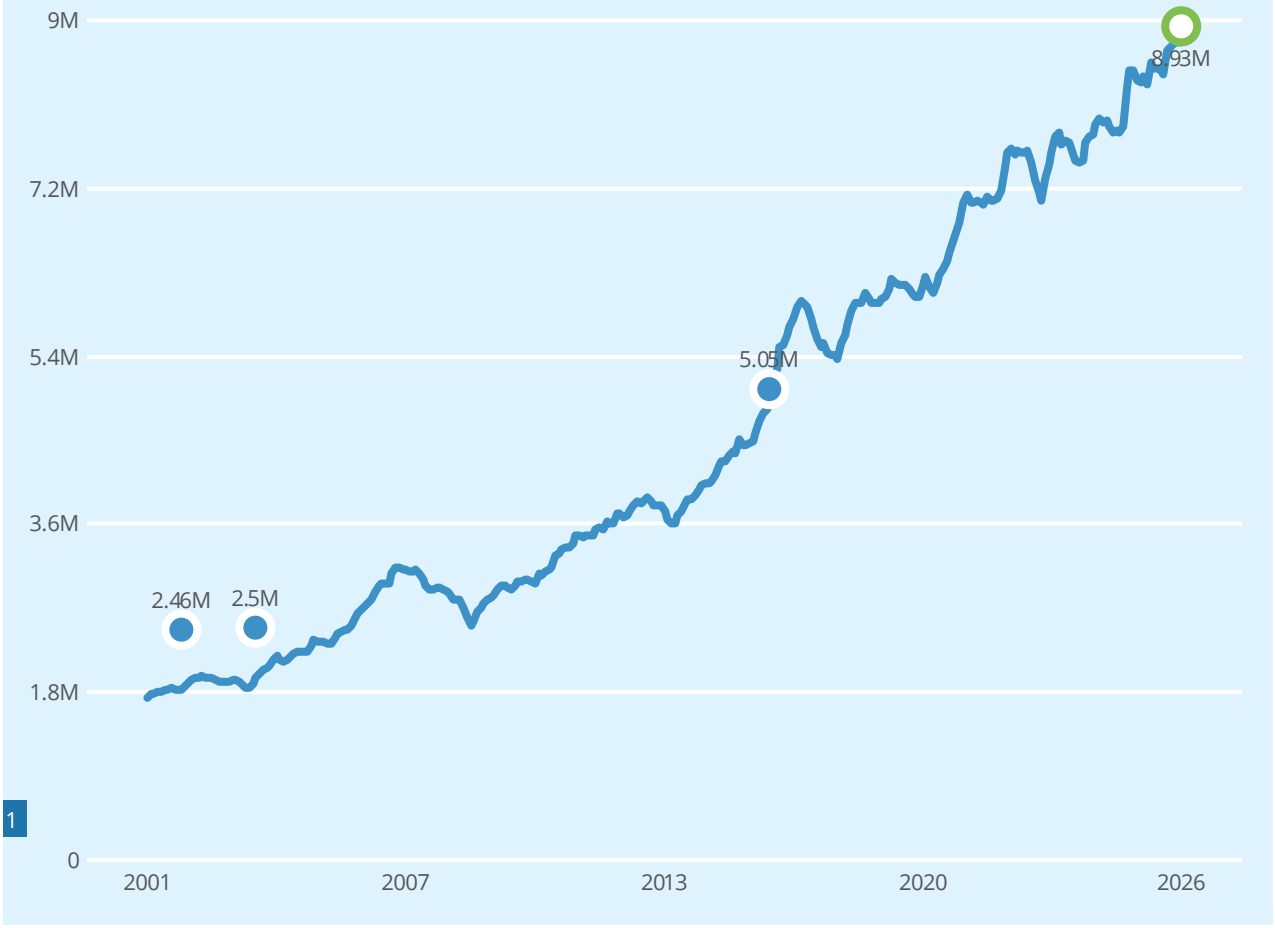
- Attraktiv og innholdsrik endeleilighet fra 2001
- Trappefri adkomst og eget inngangsparti
- Garasjeplass i felles anlegg med heisadkomst
- Vestvendt terrasse på 20 m² med utebod
- Endeleilighet med vindusflater mot vest, syd og øst
- Godt inneklima med balansert ventilasjon
- Veldrevet og solid sameie
- Flott beliggenhet ved unike Arctanderbyen
- Tilhørighet til Ekeberg skole

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

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

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

Historiske omsetninger



1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.03.2016	05.04.2016	05.07.2016	5 390 000	5 050 000	4 713	5 054 713
14.05.2003	03.09.2003	13.11.2003	2 550 000	2 500 000	-	2 500 000
20.11.2001		20.11.2001	-	2 460 000	-	2 460 000

Leiligheter til salgs i GAMLEBYEN RODE 5 grunnkrets nå

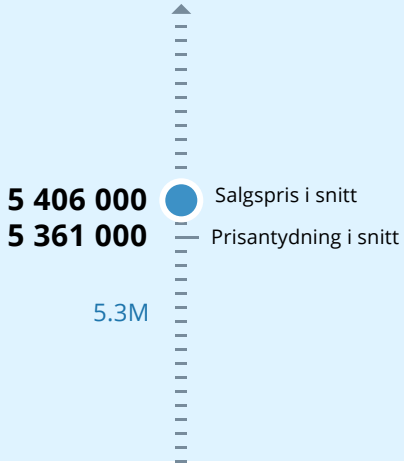
8
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
51
dager

Leiligheter solgt i GAMLEBYEN RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

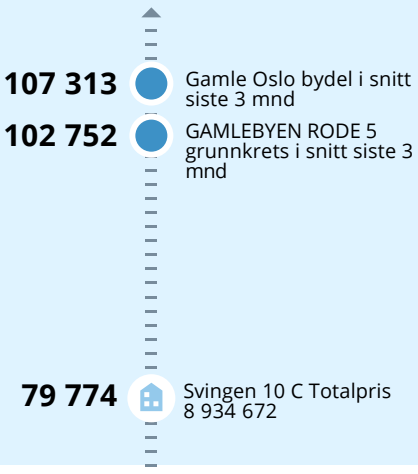
27
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
56
dager

for 1% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260199

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Håvard Fossum	Hilde Reiersen Holm

Gateadresse
Svingen 10 C

Poststed	Postnr
OSLO	0196

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 9

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Storebrand

Polise/avtalenr.: 4432252

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Fire mindre sprekker i gulvfliser på gjestebad

Document reference: 38260199

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Ny porselensservant m.m fra Linn Bad på hovedbad i 2011, med speilbelysning hovedbad montert og tilkoblet av Elektriker Gruppen i 2013.
Arbeid utført av	Fjersland & Co

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utskiftning av pakninger i rør i rør skap, samt kamerasøk av dren. I regi av sameiet, 2017. Rørinspeksjon og spyling av rør gjort etter luftlyder/tetthet i fellesrør. Gjort i i regi av sameiet, 2024.
Arbeid utført av	VVV Rørleggerforretning, Oslo-Akershus Rørleggerbedrift AS

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tynn riss i vegg på innvendig bod bak hovedbad Noe knirk i gulv på kjøkken og stue, ved terrassedør Noe knirk i dørlist inn til bad

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	El-arbeid i forbindelse med nytt kjøkken i 2014. Montert ny koketopp i 2022. Ny stikkontakt på bad og kontroll av kurser, med ny merking i sikringsskap i 2022.
Arbeid utført av	Elektriker Gruppen AS, Manglerud. Guriby.

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Tilsynskontroll elektrisk anlegg, 2011, av Infratek.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260199

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Egenarbeid av selger: Montert lamper i tak i yttergang i 2016 (med sukkerbit). Skiftet koblingsboks til downlights på kjøkken i 2025.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Fasaderehabilitering i regi av sameie i 2020. (Kontakt styre for ytterligere informasjon). Håndløpere på fellesområde er lakkert i regi av sameiet i 2025.

Arbeid utført av: Alfa

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I regi av sameiet. Tilbakemeldingen var at nivået i leiligheten ikke oversteg grenseverdien.

21.1 Radonmåling

År: 2026

Verdi: (Kontakt evt styret for eksakte verdier)

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Høsten 2026: planlagt utskifting av ventilasjonssystem i garasje/bodkjeller, i regi av styret. Vil medføre en engangsinnbetaling fordelt etter sameiebrøk. Dette vil utgjøre ca 7.750-18.000,- pr seksjon.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260199

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260199

Tilleggskommentar

Styret fikk ved årsmøtet i 2026 fullmakt til å igangsette omlegging til fiberbredbånd for sameiet. Dette vil medføre noe reduksjon i felleskostnader per mnd for den enkelte seksjon, samt raskere nett. Øvrig: Malt alle vegger og lister foruten kjøkken i 2016. Malt gang og stue i 2022. Slipt kjøkkenbenk og gulvlister bad, og påført to lag hardvoksolje i 2025. Ny lekeplass i bakgården, i regi av sameiet, 2024. Oppgradert heis i fellesoppgang i regi av sameiet, 2024.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38260199

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Håvard Fossum	52f0466395bd767a7bc78fd88cb041bc0714f8ef	20.04.2026 21:00:52 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Hilde Holm	4e58480c641b4f8784037ea5c85dde200563e328	20.04.2026 20:59:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260199

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

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

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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Øystein Opheim
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: oystein.opheim@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260199 . Vår ref.: 2377-1-38 Dato: 21.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Ekebergskrenten Terrasse Bs
Organisasjonsnr:	984321147
Seksjonseier:	Fossum, Håvard
Medeier:	Holm, Hilde Reiersen
Leilighetsnummer:	38
Adresse:	Svingen 10 C, 0196 OSLO
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	233
Bnr.	154

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 3303617.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Ja, administrasjonslån

- Sikringsordning: Sameiet har inngått administrasjonsavtale vedrørende mulighet for innfrielse av andel fellesgjeld. Se selskapets vedtekter.
- 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.

Adm. avtale nedbetaling av fellesgjeld.Nedbetaling kan gjøres ved forfallene 1 April og 1 oktober. På forhånd må det være inngått en avtale med seksjonseier og OEF. innbetalingen MÅ være på konto senest 10 dager før forfall på terminbeløpet. Snr. 59 er en garasjeseksjon, 17 p-plasser. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører, etter gjeldende prisliste, ved overføring av garasje/p-plass. Felleskostnader for garasje/p-plass kommer i tillegg. . 1.11.23 ny kategori kapitalinnkalling 103900 fordelt på alle seksjoner ihht brøk. gjelder kun nov måned * Selskapet avregner gassforbruk. Avregning foretas årlig pr 31.12. Avlesning av gassmåler foretas av selger / kjøper og meldes inn til styret i sameiet. for spr. kontakt styret i sameiet.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208702734
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,85%
Restsaldo	1 006 665,39
Innfrielsesdato:	30.08.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Ja

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: 5 560,68,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Lån nr: 9820870273; Adm. lån 1 - Akonto renter	214,66	
Lån nr: 9820870273; Adm. lån 1 - Akonto avdrag	194,02	
Felleskostnader	3 964,00	
TV og internett	554,00	
Garasje	634,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	364,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 668,-
Annen formue:	19 838,-
Gjeld:	35 552,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208702734
Restsaldo:	34 671,66
Kapitalkostnader:	395,43
Administrasjonsavtale:	Ja

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 34 671,66,-, 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 Said Bitta pr. e-post: said.bitta@obos.no eller telefon: 22 86 82 47.

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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Henni Karin Liheim, e-post: henni.liheim@gmail.com
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. 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 pr. 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 2377
EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Velkommen til årsmøte i EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

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

Dato for årsmøtet:

9. april 2026 kl. 18:00, SEM-HUSET .

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Praktisk tilgang til relevante fellesrom/fellesfunksjoner (generelt).
7. Utleveringsrutine for felles beredskapsvann ved beredskap
8. Utredning av økt vannberedskap for sameiet.
9. Like håndheving av husordensregler ved privat oppbevaring i fellesareal (husordensregler punkt 3d).
10. : Utredning av fellesområde for egenberedskap (utredning uten forpliktelse).
11. Overgang til fibernett i sameiet
12. Kapitalinnkalling til skifte/oppgradering ventilasjonsanlegg
13. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Said Bitta er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 2377 Årsregnskap 2025 Styrereommet.pdf
2. 2377 Ekebergskrenten Terrasse Bs Revisjonsberetning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 120 000.

Sak 6

Praktisk tilgang til relevante fellesrom/fellesfunksjoner (generelt).

Forslag fremmet av:
Benjamin Blom med flere beboere i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse (kort): Etter eierseksjonsloven § 25 og sameiets vedtekter skal beboere ha reell mulighet til å bruke fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til. I praksis oppleves det enkelte steder at adgang til relevante fellesrom/fellesfunksjoner forutsetter at styret kontaktes for hver gang. I en hverdagssituasjon kan dette gi unødvendige hindringer, og i en beredskapssituasjon kan det være sårbart dersom styret ikke er tilgjengelig. Vi ber derfor om en praktisk og sikker tilgangsordning som gjør bruksretten reell.

Styrets innstilling

Styrets oppfatning er at man kun har tilgang til de fellesarealer som naturlig er en del av den enkelte beboers behov. Styret ønsker ikke å utvide nøkkeltilgang utover dagens tilganger, så langt det ikke er tydelige definerte behov for dette. Dette vurderes også utfra sikkerhetsmessige hensyn.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å etablere en praktisk og sikker tilgangsordning for relevante fellesrom og fellesfunksjoner (for eksempel nøkkelboks med kode, digital lås eller tilsvarende), slik at bruksretten etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektene kan utøves i praksis uten at beboere må kontakte styret for adgang i hvert enkelt tilfelle. Ordningen skal ivareta sikkerhet og eventuelle adgangsbegrensninger der det er saklig grunn (for eksempel tekniske rom), men sikre praktisk tilgang til relevante fellesrom/fellesfunksjoner.

Sak 7

Utleveringsrutine for felles beredskapsvann ved beredskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse (kort): Beredskapsvannet er anskaffet som et fellestiltak, og intensjonen er å kunne hjelpe dersom noen står uten vann. I en reell beredskapssituasjon kan det bli uoversiktlig, og uten en enkel og forhåndsdefinert rutine kan det oppstå "førstemann til mølla" eller at kun de som har enklest fysisk tilgang til lageret i praksis får nytte av ressursen. En enkel utleveringsrutine kan forebygge konflikt og sikre at tiltaket fungerer etter hensikten.

Styrets innstilling

Styret ser ikke behov for å etablere en utleverings rutine for sameiets mini-lager av beredskapsvann. Beholdningen som omtales er ment å være en reserve beredskap for beboere som av ulike årsaker, eldre- og uføre, syke og nye beboere som står uten eget beredskapsvann og trenger hjelp i en akutt situasjon. Se også sak 8.

Forslag til vedtak

Årsmøtet pålegger styret å fastsette en enkel, praktisk og lik utleveringsrutine for felles beredskapsvann ved en beredskapssituasjon, slik at formålet med innkjøpet ivaretas og risikoen for "førstemann til mølla" reduseres. Rutinen skal være praktisk gjennomførbar også dersom styret ikke er tilgjengelig i øyeblikket (for eksempel gjennom forhåndsavklart tilgang og enkel loggføring).

Sak 8

Utredning av økt vannberedskap for sameiet.

Forslag fremmet av:
Benjamin Blom med flere beboere i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse (kort): I årsrapporten for 2024 er beredskapslageret oppgitt til 200 liter vann. Fordelt på 58 boliger utgjør dette ca. 3,45 liter per bolig. Dette er et godt starttiltak, men begrenset i omfang. Vi ber derfor om at styret utreder om vannberedskapen bør økes, og hva en praktisk løsning vil innebære.

Styrets innstilling

Sameiet har ikke et lovpålagt ansvar for beredskap. Styret foreslår imidlertid at vi etablerer 2 lokasjoner for mer tilgjengelig oppbevaring av beredskapsvann.

Lokasjon i fellesrom/bod-areal i 10 A/B.

Lokasjon i fellesrom/bod-areal 10 C/D/E.

Beboere vil slik tilgang med egne nøkler, tilsvarende det vi har i dag til bod områdene. Dette tiltaket foreslås utført på sameiets dugnad i mai. Styret kjøper inn vanndunker som fylles opp på dugnaden. Arealene vi foreslår kan også frigjøres til lagring av private beredskapskasser. Sikkerheten for private beredskapskasser plassert i fellesrom vil være den enkelte kasseeiers ansvar.

Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret utrede om beredskapslageret for vann bør økes, for eksempel ved å supplere med én eller to vanndunker på ca. 1000 liter, eller annen egnet løsning/størrelse, med tappesystem/kran, og fremlegge en anbefaling. Utredningen skal omfatte kostnad, plassering, drift, hygiene/rotasjon og sikkerhet.

Sak 9

Like håndheving av husordensregler ved privat oppbevaring i fellesareal (husordensregler punkt 3d).

Forslag fremmet av:
Benjamin Blom med flere beboere.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse (kort): Husordensreglene punkt 3d slår fast at hensetting av private gjenstander ikke tillates på fellesområder. Dette er viktig for brannsikkerhet, fremkommelighet og trivsel. For at reglene skal ha legitimitet og sikre likebehandling, er det samtidig viktig at de håndheves konsekvent for alle. Dersom det i særskilte tilfeller skal gjøres unntak, bør dette være formalisert og komme fellesskapet til gode

Styrets innstilling

Vi mener Husordensreglene pkt. 3d er tydelige og forventes respektert og overholdt av våre beboere.

Forslag til vedtak

Årsmøtet vedtar at husordensreglenes punkt 3d om forbud mot privat oppbevaring/oppsetting av gjenstander i fellesarealer skal håndheves konsekvent og likt for alle. Samtidig kan styret, der det er forsvarlig, gi en tidsavgrenset tillatelse til midlertidig oppbevaring i låst og brannsikkert område som ikke hindrer fremkommelighet eller bruk for andre, for eksempel ved flytting. En slik tillatelse skal være skriftlig (for eksempel e-post), angi plassering og tidsperiode, og kan trekkes tilbake dersom hensyn til sikkerhet, orden eller fremkommelighet tilsier det. Dersom varig privat bruk likevel skal tillates i særskilte tilfeller, skal dette kun skje etter skriftlig avtale behandlet og godkjent av årsmøtet, med angivelse av formål, varighet, ansvar og areal (m^2), og med rimelig m^2-basert leie (fastsatt objektivt og dokumenterbart) som tilfaller fellesskapet.

Sak 10

: Utredning av fellesområde for egenberedskap (utredning uten forpliktelse).

Forslag fremmet av:
Benjamin Blom med flere beboere i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse (kort): Som et mulig positivt tiltak ber vi om at styret utreder om det finnes et egnet fellesområde, for eksempel et egnet fellesrom (eventuelt bomberom dersom det er tillatt og egnet), som kan organiseres for frivillig og ryddig lagring av beboeres egne beredskapsressurser (for eksempel vann/beredskapskasse). Dette kan senke terskelen for egenberedskap, men må vurderes opp mot brannsikkerhet, fremkommelighet, drift og husordensreglene. Dette er et utredningspunkt uten forpliktelse til etablering. Dersom styret vurderer at ordningen ikke er hensiktsmessig, er det også et relevant resultat.

Styrets innstilling
Styret ønsker ikke å påta seg foreslått utredning, med mindre det er stor respons og det kan forventes lønnsomhet i et slikt prosjekt. For øvrig henviser vi til våre innstillinger under sak 8.

Forslag til vedtak
Årsmøtet ber styret utrede om det finnes et egnet fellesområde, for eksempel et egnet fellesrom (eventuelt bomberom dersom det er tillatt og egnet), som kan brukes til frivillig og systematisert lagring av beboeres egne beredskapsressurser (for eksempel vann/beredskapskasse), og fremlegge anbefaling. Utredningen skal vurdere brannsikkerhet, fremkommelighet, merking, praktisk tilgang og drift, og kan foreslå nødvendige begrensninger for innhold (for eksempel forbud mot propan og andre brann- eller eksplosjonsfarlige gjenstander). Dersom en slik ordning krever presisering eller avgrenset unntak fra husordensreglene punkt 3d, skal dette redegjøres for.

Sak 11

Overgang til fibernett i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjort noen undersøkelser og ser at det er gode avtaler å kunne få ved overgang til fiber. Fiber som bæretjeneste vil gi muligheter for bedre internett-kapasitet. Dagens Coax-nett har begrensninger. Styret legger vekt på at det skal være et reelt valg for beboerne om man skal ha et TV-alternativ inn i en kollektiv avtale.

Det som går igjen i 2 konkrete tilbud vi har mottatt er:

·Kollektivpakke, Internett og TV. (Tradisjonelt)

·Kollektivpakke, Internett. (Foretrekkes av flere, se begr. under)

Begge leverandører installerer fibernettet «gratis» mot en bindingstid. Det er poengtert til begge som vi så langt har vært i kontakt med, at vi søker å bruke de gamle kabeltv-rørføringene for installasjonen. Dette for å unngå borring, stygge kabler mm.

Typisk for slike installasjoner er at leverandør i sitt tilbud, strekker fiberen frem til nærmeste vegguttak ift til TV. I vårt tilfelle vil da den tidligere TV-kontakten bli gjort om til et fiberpunkt. Det medfølger en trådløs ruter i leveransen avhengig av pakken styret skulle gå for.

Eksempel Global Connect Fiber «kollektivt»

Tilbud 1: 100/100mbps. Kun 169,- via felleskostnadene.

Tilbud 2: 1000/1000mbps. Kun 189,- pr mnd/pr boenhet via felleskostnadene.

Hastigheter utover dette kan velges som individuelle tilvalg.

Hva med TV`n? Som den er i dag?

Mange Sameier/BRL velger kun Internett i den kollektive pakken, siden bruksmønstrene for lineær tv-underholdning er endret. Færre bruker dekodere og flere ser TV når det passer best inn i hverdagen. Man er slik sett lite avhengig av de faste lineære sendingene. I løsningene ligger det dog alltid en mulighet for å benytte seg av en TV-dekoder som før, slik at man kan beholde lineær-tv som i dag. Ulikheten er altså at TV-delen gjøres til et abonnement som ikke lenger går via den kollektive avtalen. For Global Connect vil det være Allente (tidl Viasat) og Riks-TV man kan velge mellom.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å beslutte leverandør og inngå avtale om installasjon av fiber. Styret skal treffe sitt valg slik at en tilsvarende dagens TV-tjeneste kan abonneres fritt av beboerne.

Sak 12

Kapitalinnkalling til skifte/oppgradering ventilasjonsanlegg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ventilasjonsanlegget i fellesområdene for bod- og garasjer, har passert forventet levetid og store deler av anlegget er også ute av drift i dag.

Energi Kartleggingsrapporten fra OBOS Prosjekt AS, med støtte fra ENOVA, konkluderer med at den beste investeringen for sameiet vil være i ventilasjonsanlegg. Investeringen i anlegget vil bidra til å redusere energikostnadene.

Skifte og oppgradering av ventilasjonsanlegget innebærer en foreløpig stipulert kostnad på kr 1.250.000, hvorav vi benytter kr 500.000 av sameiets kassebeholdning og resterende beløp kr 750.000 må finansieres med kapital innkalling fra beboerne.

Styret ber om at Årsmøtet vedtar kapital innkalling på kr 750.000 som fordeles etter sameierbrøk. Dette vil utgjøre ca. kr 7.750 til kr 18.000 pr seksjon.

Forslag til vedtak

Styret gis fullmakt til å igangsette utskifting/oppgradering av ventilasjons anlegget samt at det innkalles kapital ny kapital fra beboerne med kr 750.000. Beløpet fordeles etter sameiebrøk, men garasje seksjon nr. 59 holdes utenfor. Frist for innbetaling: innen 1. august 2026

Sak 13

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Henni Karin Liheim

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

- Terje Nicolai Øimoen

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

- Inger Grimstad

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

- Gunnar Gullberg

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2025

Det er i perioden avholdt 12 ordinære styremøter. I tillegg har vi avholdt regnskaps- og budsjettmøter med vår forretningsfører OBOS.

Styrets medlemmer har hatt jevnlig kontakt med vaktmestertjenesten som dekker snørydding, strøing, vask og mindre vedlikehold samt skiftning av lyspærer. I tillegg klipping av gress og hekker.

Styrets medlemmer har også utført kontinuerlig overvåking av ulike forhold relatert til driften av sameiet, halvårlige inspeksjoner av fellesområder og HMS-runder hvor avvik blir registrert og fulgt opp.

Vi har utført følgende utbedringer og aktiviteter i 2025;

- Energi kartlegging er utført av OBOS Prosjekt. 50% av kartleggings kostnadene er dekket med støtte fra ENOVA. Energi kartleggingen benyttes som støtte rapport til styrets vurderinger og tiltak i forestående utbedring- og oppgraderings planer av ventilasjonsanlegget i garasjeanlegg og bod områder i fellesarealet.
- Nye sentraler til røyk ventilasjon er installert i alle 5 oppganger.
- Skiftet belysning til LED-lamper i garasje, boder og oppganger.
- Dører og låser i garasje- og bod område er utbedret og forsterket med hensyn til å redusere innbrudds risiko. Det samme gjelder de nye lyskasterne over garasjeportene.
- Lakket teakhåndløperne på fellesområdene ute.
- Skiftet 9 sprukne glass på svalganger og 3 sprukne glass på balkong i leilighet nr. 3. Kostnadene fratrukket egenandel, er dekket av vårt forsikringsselskap, Tryg.
- Vannskadesaker i leilighet nr. 4, 20,21,22, 26 og 55, er registrert, herav er 4 saker utbedret og lukket. Resterende to saker er under oppfølging med utbedring i 2026.
- Kraftig beskjæring av grøntanlegget. Dette er ventet å gi liten blomstring i 2026, og vil komme sterkere tilbake senere. Vi retter her en stor takk til våre frivillige dugnadsarbeidere med grønne hender og stort pågangsmot.
- Sykkelparkering - nye sykkelstativer er montert i garasjen i 10C.
- Byttet strømleverandør til Norgesstrøm i oktober 2025.
- Flyttet sameiets lån fra DnB til OBOS, rente for tiden 6,85% p.a.
- Dugnad med stort engasjement avholdt i mai.
- Grillfest avholdt i juni på en nydelig sommerdag.

KOMMEMTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetning for fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetning.

Balanse

Årsregnskapet viser nå positiv egenkapital på kr 138.215. Dette fremkommer som resultat av ekstraordinære nedbetalinger av sameiets administrasjons lån.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet med overskudd på kr 479.978 og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (administrasjons lånet) er det ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler, og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr 31.12.2025 var kr 1.175.430.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT 2026

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjett for 2026. Budsjett tallene vises i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Faste kostnader og kommunale avgifter

På kostnadssiden har vi lagt til grunn fjorårets budsjettall og tatt høyde for generell prisvekst og budsjettall fra Oslo kommune når det gjelder kommunale avgifter. Det kan nevnes at vannavgiften for oss med vannmålere øker med 35,3% og avløpsgebyret med 10,2% Forventet prisvekst i Norge for 2026 er (pr mars i år) anslått til 3,2%.

Vedlikeholdskostnader

Styret har avsatt kr 2.064.000 til drift og nødvendig vedlikehold i 2026. Herav utgjør stipulerte kostnader ca. kr 1.250.000 til en betydelig og nødvendig skifte/oppgradering av ventilasjonsanlegget i fellesområdene for bod- og garasjer.

Ventilasjonsanlegget har passert forventet levetid og store deler av anlegget er også ute av drift i dag. Energi Kartleggingsrapporten fra OBOS Prosjekt AS, med støtte fra ENOVA, konkluderer med at den beste investeringen for sameiet vil være i ventilasjonsanlegget. Investeringen i anlegget vil bidra til å redusere energikostnadene.

Styret har utarbeidet en langtidsplan for 2026-2031, hvor blant annet oppgradering av resterende 4 heiser, utbedring av takterrasser/tak, stål søyler som er kraftig avflasset, bytte utelamper til LED samt maling av oppganger inngår.

Lån

Sameiets lån er flyttet fra DnB til OBOS. Rente p.t. 6,85%. Opprinnelig lånebeløp og restgjeld fremgår av note 15 i årsregnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester som sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for fastsettelse av felleskostnader for 2026.

Budsjett inntektene for 2026 legger til grunn økning av felleskostnader med 5% iverksatt fra 1. januar 2026.

EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BS
ORG.NR. 984321147, KLIENTNR. 2377

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 931 409	3 690 256	3 921 000	4 001 820
Andre inntekter	3	142 455	696 854	0	750 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 073 864**	**4 387 110**	**3 921 000**	**4 751 820**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 920	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-120 000	-120 000	-120 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-13 113	-11 529	-12 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-108 995	-104 805	-107 000	-112 000
Konsulenthonorar		-198 129	-30 093	-100 000	-150 000
Drift og vedlikehold	7	-997 818	-1 876 259	-1 300 000	-2 064 000
Forsikringer		-265 273	-338 200	-270 000	-297 000
Kommunale avgifter	8	-608 715	-471 342	-559 000	-694 000
Energi/fyring	9	-337 397	-352 268	-500 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-376 884	-333 384	-343 000	-385 584
Andre driftskostnader	10	-494 808	-540 719	-501 000	-479 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-3 538 052**	**-4 195 519**	**-3 829 000**	**-4 732 784**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**535 812**	**191 591**	**92 000**	**19 036**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	101 911	0	0
DRIFTSRESULTAT		**535 812**	**293 502**	**92 000**	**19 036**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	21 466	25 095	15 000	15 000
Finanskostnader	12	-77 480	-87 863	-80 000	-70 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-56 014**	**-62 768**	**-65 000**	**-55 000**
ÅRSRESULTAT		**479 798**	**230 734**	**27 000**	**-35 964**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		479 798	230 734		

Document ID 092221155557572170149 Signert HKL, TAN, TNØ

EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BS
ORG.NR. 984321147, KLIENTNR. 2377

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		6 680	7 209
Forskuddsbetalte kostnader		220 724	191 323
Andre kortsiktige fordringer	13	769	154
Driftskonto OBOS-banken		538 658	27 624
Sparekonto OBOS-banken		547 018	627 099
SUM OMLØPSMIDLER		**1 313 849**	**853 409**
SUM EIENDELER		**1 313 849**	**853 409**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Annen egenkapital	14	138 215	-341 583
SUM EGENKAPITAL		**138 215**	**-341 583**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	1 032 215	1 102 672
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 032 215**	**1 102 672**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		28 356	20 693
Leverandørgjeld		114 676	64 763
Påløpte renter		387	6 865
SUM KORTSIKTIG GJELD		**143 419**	**92 320**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 313 849**	**853 409**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.03.2026
Styret i Ekebergskrenten Terrasse Bs

Henni Karin Liheim Tom Arne Nyhus Terje Nikolai Øimoen

Document ID 092221155557572170149 Signert HKL, TAN, TNØ

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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.
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.

ADMINISTRASJONSAVTALE LÅN
Sameiet har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av sin andel fellesgjeld. Nedbetalingene gir de seksjonene som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.
Merk at ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns

hovedstol. Det betyr at seksjonseiere som har innfridd sin andel av fellesgjelden fortsatt risikerer å måtte dekke sin del av bankens lån dersom sameiet misligholder lånet.
På grunn av administrasjonsavtalen er sameiets egenkapital skjevfordelt. Den enkelte sameier kan derfor ikke tilordnes sin andel av egenkapitalen etter sameiebrøken

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Uteplass	4 500
Avregning gass	106 327
Akonto gass	103 200
Felleskostnader	2 577 936
Garasje seksjon 59	113 604
TV og internett	342 664
Garasje	535 242
Lånekostnad I	143 158
Regulering Lånekostnad I	4 779

Document ID 092221155557572170149 Signert HKL, TAN, TNØ

SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 931 409**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Service gassanlegg på leiligheten	65 030
Nøkler	1 800
Tilskudd	75 625
SUM ANDRE INNTEKTER	**142 455**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-16 920
SUM PERSONALKOSTNADER	**-16 920**

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	-120 000
SUM STYREHONORAR	**-120 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-13 113
SUM REVISJONSHONORAR	**-13 113**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-159 041
Drift/vedlikehold VVS	-8 745
Drift/vedlikehold elektro	-341 664
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-94 099
Drift/vedlikehold heisanlegg	-150 681
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-75 925
Drift/vedlikehold brannsikring	-74 888
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-9 300
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-32 593
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-7 398
Egenandel forsikring	-38 000
Kostnader dugnader	-5 486
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-997 818**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-378 434
Renovasjonsgebyr	-230 281
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-608 715**

Document ID 09222115557572170149 Signert HKL, TAN, TNØ

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Gass	-128 334
Elektrisk energi	-169 388
Fyringsolje	-39 675
SUM ENERGI / FYRING	**-337 397**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-2 259
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 779
Lyspærer og sikringer	-935
Vaktmestertjenester	-447 392
Snørydding	-294
Andre driftskostnader	-21 753
Kontor- og datarekvisita	-1 481
Andre kontorkostnader	-150
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-3 083
Øreavrunding	5
Velferdskostnader	-2 487
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-494 808**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 242
Renter av sparekonto i OBOS-banken	19 919
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	163
Andre renteinntekter	142
SUM FINANSINNTEKTER	**21 466**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-77 480
SUM FINANSKOSTNADER	**-77 480**

NOTE 13
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	769
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**769**

NOTE 14
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-1 438 543
Egenkapaital fra administrasjonsavtale tidligere år	1 576 758
Egenkapital fra administrasjonsavtale i år	0
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**138 215**

Egenkapital fra administrasjonsavtale er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at seksjonseierne ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.

Document ID 09222115557572170149 Signert HKL, TAN, TNØ

NOTE 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,85 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2020	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	320 571	
Nedbetalt i år	70 456	
Nedbetalt i år, administrasjonsavtale	1 576 758	
		-1 032 215
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 032 215**

Document ID 09222115557572170149 Signert HKL, TAN, TNØ

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: EA7GP-E1EKC-NW35P-G17PE-ZIF8H-K2BEF

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."

Hans Petter Urkedal
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 77.16.xxx.xxx
2026-03-13 16:24:25 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: EA7GP-E1EKC-NW35P-G17PE-ZIF8H-K2BEF

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.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 9.04.26
Selskapsnummer: 2377 **Selskapsnavn:** EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
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 2025 for EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 984321147
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Brannfjell skole .

Antall stemmeberettigede som deltok: 22
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS ved Rådgiver Said Bitta er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble OBOS ved rådgiver Said Bitta foreslått. Protokollvitner velges i møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Geir Lundsten og Hilde Storkaas ble foreslått.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 120 000
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Styret innstiller på gjenvalg for 1 år av nåværende styremedlemmer.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Henni Karin Liheim

Følgende stilte til valg:
Henni Karin Liheim

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Terje Nikolai Øimoen

Følgende stilte til valg:
Terje Nikolai Øimoen

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Inger Grimstad

Følgende stilte til valg:
Inger Grimstad

Protokollen signeres av
Møteleder: Said Bitta /s/

Protokollvitne:
Hilde Storkaas /s/
Geir Lundsten /s/

HUSORDENSREGLER
EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

1. INNLEDNING

Seksjonseierne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og har felles interesse å gi sameiet best mulig omdømme og anseelse. For å oppnå dette, og for å skape best mulig forhold mellom de enkelte beboere, følger nedenfor husordensregler som det er i hver seksjonseiers interesse å overholde. Disse husordensreglene må også sees i sammenheng med sameiets vedtekter.

2. BRUK AV BOLIGSEKSJONEN

a) Ingen bolig må benyttes slik at man sjenerer andre beboere. Det skal i alminnelighet være ro fra kl. 23.00 til kl. 07.00. (Lørdag, søndag og helligdager til kl. 09.00). Det henstilles om å varsle naboer hvis man skal ha festlig sammenkomst eller utføre arbeider som kan medføre noe mer støy enn alminnelig, og som kan være til sjenanse for andre beboere.

b) Solskjerming (markiser, utvendige persienner) skal følge felles standard utarbeidet av sameiet/styret. Dette betyr at utvendige markiser skal være ensfarget hvite eller blå/hvit-stripete, lik eksisterende markiser.

c) Parabol og andre eksterne installasjoner er ikke tillatt da det er fellesanlegg (Canal Digital).

d) Ved grilling kan det kun benyttes elektrisk- eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt.

e) Dyrehold er tillatt under forutsetning av at dette ikke er til sjenanse for øvrige beboere. Dyr som er til vesentlig sjenanse, kan styret forlange fjernet.

f) Tørking og lufting av tøy på terrasser og private hager bør unngås. Det er ikke tillatt å henge tøy ut av vinduer/over rekkverk, eller sette tørkestativ foran inngangspartiet. Terrasser og private hager skal være ryddige, slik at event. rot ikke er til sjenanse for andre.

g) Tepper, duker og lignende skal ikke ristes på eller utenfor terrasser, men evt. bringes ned til bakkeplan. Likeledes skal det tilstrebes å holde vann på innsiden av terrassene ved vasking og spyling av terrasser, dette av hensyn til dem som bor under. Hvis det er behov for vannsøl på utsiden av egen terrasse, må dette avklares med naboer i alle etasjer under.

h) For å hindre plager med rotter og mus bør mating av fugler på terrasser og fellesarealer unngås.

3. BRUK AV FELLESOMRÅDER

Fellesområder er alt areal utenom den enkelte eiers seksjonerte areal. Inkludert i fellesområde er innkjøringsveier, parkeringsplasser, grøntanlegg utenom private hager, lekeplass og felles uteplass. I tillegg inngår adkomstområder i garasje, inngangsparti, heiser og trapperom, svalganger og fellesboder.

a) Felles uteområde og lekeplass må ivaretas og ryddes av brukerne. Utearealet er felles eiendom og fremtidig vedlikehold bekostes av seksjonseierne. Enhver skal bidra til å verne anlegget samt holde orden, slik at vi får et trivelig og pent område.

b) Ballspill eller bruk av rullebrett er ikke tillatt på fellesområdet.

c) Av sikkerhetshensyn er lek og unødig opphold i parkeringsanlegget ikke tillatt.

d) Hensetting av private gjenstander av enhver art tillates ikke på fellesområder, inkludert fottøy, sykler, ski, barnevogner eller lignende. Sykler, barnevogner, eventuelt rullatorer eller lignende kan plasseres i sykkelboder/fellesboder i hver enkelt blokk eller i egen bod. Fellesbodene/garasjen skal ikke benyttes til oppbevaring av gjenstander som ikke er i bruk og ikke til hensetting av søppel/avfall eller kasserte gjenstander.

e) Oppbevaring av brann- og/eller eksplosjonsfarlige gjenstander: bensinkanner, propanbeholdere eller lignende er ikke tillatt i garasjer, boder eller på andre fellesområder.

f) Omfattende reparasjoner og vask av bil er ikke tillatt i garasjeanlegget eller på fellesområdet.

4. SØPPEL/AVFALL OG RENHOLD

a) Husholdningsavfall, papp og papir skal kun legges i anviste beholdere i søppelrom. Beholdere og søppelrom skal lukkes etter bruk.

b) Brennbart avfall, spesialavfall og større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for å fjerne. Søppel og avfall må ikke oppbevares midlertidig i fellesarealene.

c) Beboerne er ansvarlig for å holde fellesarealene fri for søppel, reklamemateriell, sigarettstumper og lignende.

5. PARKERING OG BRUK AV MOTORKJØRETØY

a) Parkering av beboernes motorkjøretøy skal bare skje på den enkelte leilighets nummererte og avgrensede parkeringsseksjon.

b) Parkeringsseksjonen må til enhver tid brukes i samsvar med offentlige lover og forskrifter.

c) Lettantennelig rot og søppel, gass og spesialavfall tillates ikke oppbevart på den enkelte parkeringsplass.

d) Det er den enkelte eiers ansvar å holde sin parkeringsseksjon ryddig og i samsvar med punkt a-b og c og ikke til sjenanse for de andre brukerne av garasjen.

e) Kjøring og bruk av motorkjøretøy skal bare skje som nød- og/eller nyttekjøring og/eller til og fra garasjeanlegg. Kjøring på gangveier og transportveier innenfor området skal begrenses til det absolutt nødvendige. All kjøring av motorkjøretøy skal foregå på en mest mulig hensynsfull måte, og være av kortest mulig varighet. Tomgangskjøring, rusing av motor og bruk at horn må unngås. Drosjefremmøte- og tilkjøring skal fortrinnsvis være ved hovedinnkjøring, unntatt for nød/nyttekjøring ved sykdom eller lignende.

f) Kjøring av motorkjøretøy skal foregå i gangfart og med vikeplikt for annen ferdsel.

g) Garasjeporter skal bare åpnes for ut/innkjøring og skal ellers alltid være lukket/låst av hensyn til sikring av verdier og for å hindre uønsket adkomst/ferdsel. Garasjeåpner eller nøkkel må ikke oppbevares i bil i garasje. Alle beboere må sjekke at portene går igjen etter inn- og utkjøring.

h) Gjesteparkeringsplasser er kun beregnet for korttidsbesøkende til eiendommen, dvs for to-tre dager. Øvrig parkering henvises til gateparkering. Beboere skal bruke garasjeplasser.

6. UTLEIE

Ved utleie av egen leilighet skal seksjonseier underrette styret om egen ny adresse og nytt telefonnummer. Ved utleie har seksjonseier det hele og fulle ansvar overfor sameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakeren.

Det vises for øvrig til sameiets vedtekter, punkt 9.

7. ERSTATNINGSPLIKT

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet. Beboerne må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommer for øvrig.

8. HÅNDHEVELSE

Styrets flertall er øverste instans mht. håndhevelse av husordensreglene.

VEDTEKTER
FOR EKEBERGSKRENTEN TERRASSE BOLIGSAMEIE

Vedtatt på konstituerende sameiermøte den 20. august 2001.
Endret i ordinært sameiermøte den 30. januar 2002 og i sameiermøte den 5. mars 2003.
Punkt 8.g. endret i ordinært sameiermøte den 4. mars 2008.
Punkt 2, siste setning strøket i ordinært sameiermøte den 4. mars 2009.
Vedtektene er generelt rettet mot ny eierseksjonslov på ordinært årsmøte 13. mars 2019.

1. Navn

Boligsameiets navn skal være Ekebergskrenten Terrasse Boligsameie.

2. Eierforhold

Sameiet består av 58 boligseksjoner og 1 garasjeseksjon for 17 biler under gnr. 233, bnr.154 i Oslo kommune. Hver seksjon består av en ideell andel i henhold til sameierbrøken.

Eier av boligseksjonen har enerett til bruk av
- bolig med tilhørende balkong/terrasse/uteareal
- tilhørende biloppstillingsplass(er) (i garasjekjeller)
- tilhørende bod (i garasjekjeller)

alt i henhold til opprinnelig kjøpekontrakt.
Seksjonseierne felles bruksrett til boligsameiets utvendige og innvendige fellesarealer.
Eier av garasjeseksjon, (merket N) har kun rett til bruk av 17 biloppstillingsplasser og adkomst til disse.

3. Formål

Sameiets formål er å ivareta og koordinere fellesinteressene til sameierne av eiendommen.

4. Medlemmenes rettigheter og plikter

a) Sameierne er forpliktet til å rette seg etter sameiets vedtekter, ordensregler gitt av styret, eierseksjonsloven av 16.06.2018, samt vedtak fattet av sameiermøtet og styret. For øvrig har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon.

b) Innvendig vedlikehold av bruks enhetene nevnt i pkt 2 påhviler den enkelte sameier fullt ut for egen regning. Vedlikeholdsansvaret regnes for
   - vann- og avløpsledninger samt gassledninger fra og med forgreningspunktet til boligen.
   - elektriske ledninger fra og med boligens sikringsboks.
   - inngangsdørens innside i den enkelte bolig.
   - alle boligens vinduer innvendig.
   - tremmer på takterrassene og renhold av sluk osv.

Øvrig ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, er sameiets ansvar.

5. Fordeling av fellesutgifter

20% av fellesutgiftene bæres av garasjeanlegget og fordeles likt pr. biloppstillingsplass, også biloppstillingsplassene i garasjeseksjonen. Eiendommens øvrige fellesutgifter deles henhold til sameierbrøken for boligdelen.
Unntatt fra dette er utgifter som knytter seg til den enkelte bruksenhet.

6. Årsmøter

a) Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkallelse og gjennomføring skal skje i henhold til bestemmelsene i Eierseksjonsloven.

b) Alle sameiere kan velges til verv i sameiet. En sameier kan nekte gjenvalg den påfølgende periode. Fraværende sameiere kan velges dersom de har gitt skriftlig samtykke.

c) Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt.

d) Ordinært årsmøte skal behandle:
   1. Årsmelding fra styret, samt årsregnskap for foregående kalenderår
   2. Disponering av overskudd/dekning av tap
   3. Budsjett
   4. Valg av leder, styremedlemmer og varamedlem
   5. Valg av revisor
   6. Beslutte vedlikeholds- og reparasjonsarbeider som ikke kan karakteriseres som normalt årlig vedlikehold, samt iverksette påkostninger av eiendommen
   7. Andre saker som nevnt i innkallelsen.

e) På årsmøtet har hver seksjon stemmerett med en stemme. Garasjelaget har kun observasjonsrett.

7. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

8. Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet. Særlige begrensninger i årsmøtets myndighet

Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke andre flertallskrav er fastsatt i loven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om:

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 20 annet ledd annet punktum

9. Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

Tiltak som har sammenheng med seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Hvis tiltak etter første ledd fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

10. Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om:

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen

b) oppløsning av sameiet

c) tiltak som medfører en vesentlig endring av sameiets karakter

d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseierne.

11. Styret

a) Sameiet skal ha styre bestående av *minst* 3 medlemmer og l varamedlem som velges av årsmøtet. Styrets leder velges særskilt for ett år, styremedlemmer velges for 2 år og varamedlem for 1 år. Tjenestetiden opphører ved avslutningen av det ordinære årsmøtet i det år tjenestetiden utløper. Styret velger selv sekretær, eventuelt kasserer.

b) Styret forestår den daglige drift av sameiets eiendom i samsvar med Eierseksjonsloven, sameiets vedtekter, årsmøtets vedtak og husordensregler. Det skal føres protokoll over styrets vedtak og saker. Styret fører regnskap som følger kalenderåret.

c) Styret er beslutningsdyktig når 3 medlemmer møter. Sameiet forpliktes av leder og ett styremedlem i fellesskap.

d) Styret kan, dersom ordinær drift tilsier det, regulere sameiernes innbetalinger til dekning av fellesutgifter, med en fordeling som samsvarer med vedtektenes punkt 5.

e) Styret har fullmakt til å ansette og avsette forretningsfører.

f) Styret fungerer som valgkomité, eller det kan opprettes en egen valgkomité.

g) Styret plikter å holde samtlige bygninger og eventuelt felles utstyr fullverdiforsikret. Den enkelte sameier må selv dekke egenandelen ved erstatningstilfeller som går inn under sameiets fullverdiforsikring, dog ikke ved erstatninger der det bygningsmessige er årsaken til forsikringstilfellet.

h) Styret gis myndighet til å utarbeide husordensregler, samt regler for felles uteareal som er gyldige frem til 1. ordinære årsmøte. Endring av Husordensreglene gjøres med alminnelig flertall av de avgitte stemmer i årsmøte.

12. Salg/utleie

Ved salg og fremleie skal styret skriftlig underrettes.
Dersom en sameier leier ut sin bolig skal hun/han påse at leietaker skriftlig forplikter seg til å følge sameiets vedtekter, vedtak av årsmøter og styret.

13. Vedlikehold, drift

Sameierne har plikt til å være med på å dekke fellesutgifter, jfr. pkt. 5.
Fellesutgifter omfatter bl.a. forsikring, renovasjon, vann og kloakk, eventuell eiendomsskatt, kostnader i forbindelse med drift og vedlikehold av fellesarealer, veier, anlegg og bygninger. Sameiet kan legge opp fond til vedlikehold.

14. Vegetasjon/beplantning

Eksisterende vegetasjon søkes bevart mest mulig. Felling av trær må ikke foretas uten styrets samtykke. Ved planting av nye trær ol. plikter den enkelte sameier å ta hensyn til naboene slik at sol og utsikt m.m. ikke sjeneres.

Seksjonseiere med eksklusiv bruksrett til uteareal kan ikke sette opp gjerde, hekk eller lignende uten styrets godkjennelse. Videre pålegges det disse seksjonseierne at utearealene skal opparbeides og stelles på en forsvarlig måte.

15. Tvister

Eventuelle tvister i sameierforhold avgjøres av de ordinære domstolene. Partene vedtar eiendommens verneting som eneste verneting.

enova

Energiattest



Adresse **Svingen 10C, 0196 OSLO**	
Dato for energimerking **29.04.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-288934**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81710139**
Gårdsnummer **233**	Bruksnummer **154**
Seksjonsnummer **38**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2001**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **112,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **112,0 m²**
Oppvarmet etasje **5**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Gass, Elektrisitet**	
Ventilasjon **Balansert ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **165,09 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **165,09 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **18 490 kWh**



Svingen 10C, 0196 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Svingen 10C, 0196 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 2: Tiltak utendørs

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

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 12: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 13: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 20: Utføre service på ventilasjonsanlegg

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

Om grunnlaget for energimerket

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

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for områdeutvikling

Ekebergskrenten terrasse boligsameie
v/Trine Sperre
Svingen 10C
0196 OSLO

Dato: 13 MAI 2003

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 199705552-164 Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	SVINGEN 10C	Eiendom:	233/154
Tiltakshaver:	Byggholt AS	Adresse:	Bærumsveien 473, 1351 RUD
Søker:	Byggholt AS	Adresse:	Bærumsveien 473, 1351 RUD
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring fra ansvarshavende datert 18.09.02.

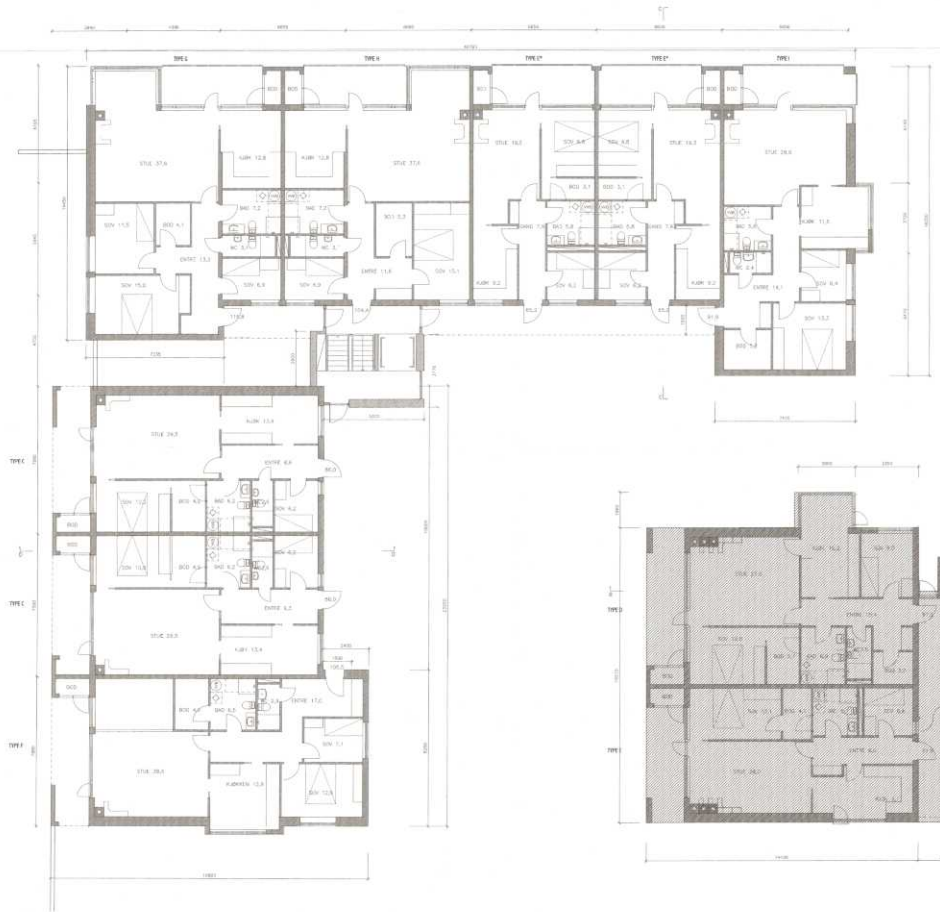
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for områdeutvikling
Tilsyn, Team O-Å

Kjell Leon Stølan
Prosjektingeniør

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Kopi til: Byggholt AS, v/Trond Heimdal, Postboks 33, 1306 BÆRUM POSTTERMINAL



TEGN.NR. B1B2-A4001 REV. C

TITTEL B1B2 PLAN 1

A ARKITEKT	
I INTERIØR	
BL BYGGLEDELSE	
B BYGGETEKNIKK	
E ELEKTRO	
V VVS–TEKNIKK	

TEGNINGSGRUNNLAG

- DOKUMENTASJONSTEGNING
- ARBEIDSTEGNING
- ANBUDSTEGNING
- ANMELDELSESTEGNING
- FORELØPIG TEGNING

C	REVIDERT BYGGEMELDING	01.09.09
B	REVIDERT BYGGEMELDING	11.03.09
A	REVIDERT BYGGEMELDING	30.01.09
	Revisjon / endringer	Dato

BYGGHOLT
Stenkrysveien 47
7301 Reit
Telefon 07 13 09 00
Telefax 07 13 09 10

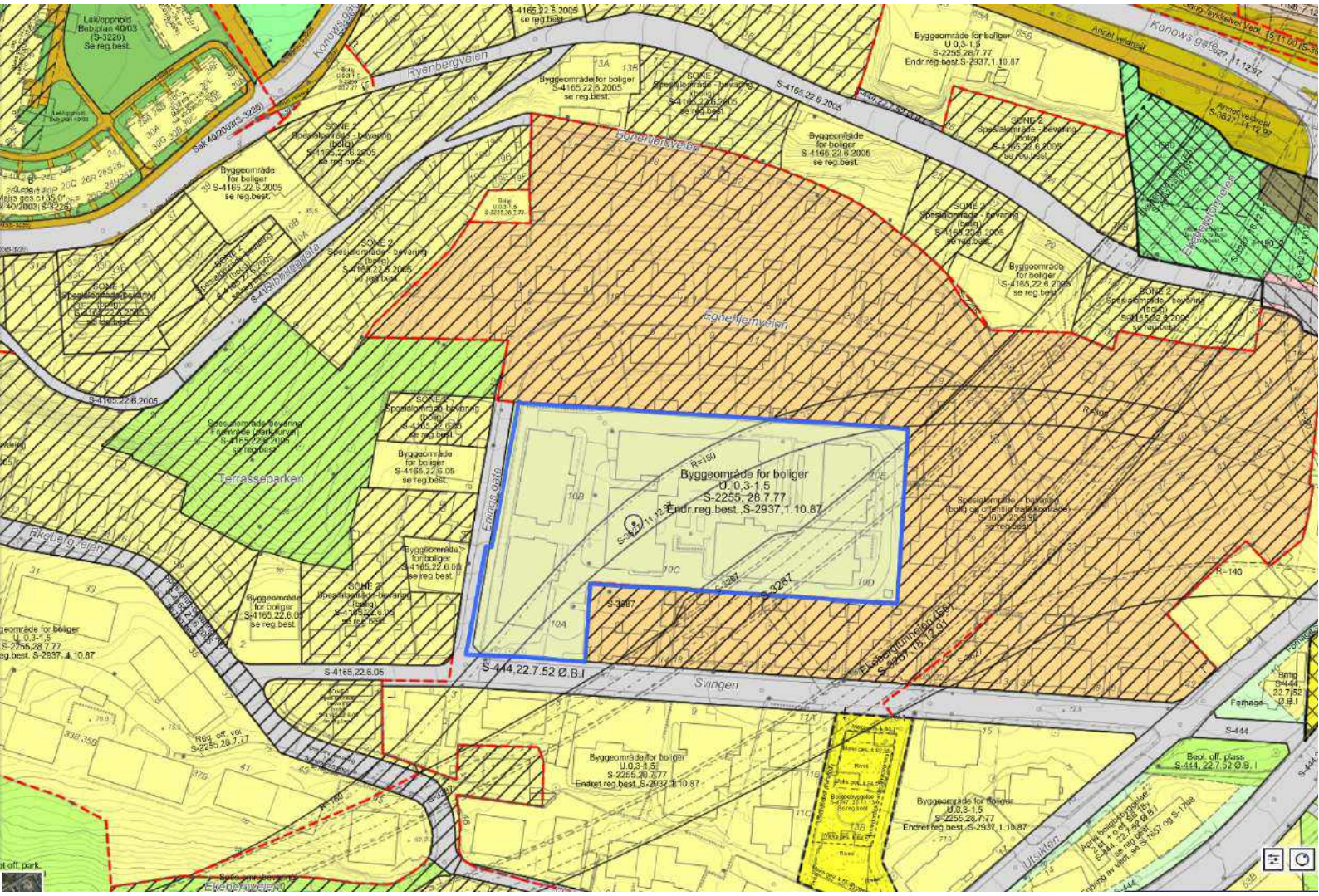
ARK. TEGNEKONTORET
HELLEMELVIK
ARKITEKTER MNAL MAA - INNREDNINGSARKITEKTER MNIL
STENKRYSVEIEN 47 B - 7301 REIT
TLF. 72 91 40 40 - TELEFAX 72 91 40 41

28

SVINGEN 10
BOLIGER

TEGN. B1B2 PLAN 1

Prosj. nr.	Fil	Dato
0W	B1B2-A4001	TL
PROSJ.	MÅL	DATO
N20-1204,B1-10,B2-10	1 : 100	16.12.07
Tegningsnr.		Rev.
2226	B1,B2-A4001	C


Byggeområde for boliger
U.0,3-1,5
S-2255,28.7.77
Endr.reg.best.,S-2937,1.10.87
S-444,22.7.52 Ø.B.I
Svingen
Fjellveien
Ryenbergveien
Konows gate
Terrasseparken
Ekebergveien
Fjellveien østre
S-4165,22.6.05
S-3287
S-3287
S-3287

Oslo

S-2255

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Oslo

S-3687

Arctanderbyen - bevaring. Endret reguleringsplan for Egenehjemvn. 1 - 44 og Svingen 12 - 42 (liketall).

Vedtaksdato: 23.09.1998

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199707379

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: 2911597

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR "ARCTANDERBYEN"

§ 1. Planens begrensning

Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket ØIP-9734

§ 2. Formål

Området reguleres til spesialområde - bevaring (bolig og offentlig trafikkområde).

§ 3. Eksisterende bygninger og bygningsmiljø

Eksisterende bygninger og opprinnelige elementer i bygningsmiljøet, for eksempel vei, innkjørsler, trapper, murer og gjerder tillates ikke revet eller fjernet med mindre fraværet av verneverdi kan dokumenteres av Byantikvaren. Eksisterende bygningselementer skal bevares i sin opprinnelige sammenheng.
Alle utvendige endringer på bygningene innbefattet bygningskonstruksjoner, vinduer, porter, murstein, takstein og andre bygningselementer, skal primært ha som formål å føre bygningene tilbake til dokumenterbar opprinnelig tilstand eller sekundært gi bedre tilpassing til bygningenes opprinnelige form og arkitektoniske uttrykk. Det skal særlig tas hensyn til gate- og gavlfasader og takflater.
Alle takflater skal være tekket med rød tegl. Ved utbedring av tak mot gesims skal avsluttende teglpanner mures fast i gesims uten gesimsbeslag. Pipene skal beholde opprinnelig høyde og være utført i pusset mur. Alle utvendige veggflater skal være i pusset mur og tillates ikke malt. Eksisterende framskutte veggrelieffer og pilastre må opprettholdes ved utbedring av yttervegg. Ved evt. nødvendig utskifting av eksisterende vindu vil nye vinduer i regelen bli krevd utformet som kopi av opprinnelige vinduer, unntak vil kun tillates i særlige tilfeller etter Byantikvarens anbefaling. Evt. nye vinduer skal være sidehengslet, med gjennomgående sprosser og glass innsatt i kittfals og være malt i opprinnelige farger. Bruk av espalier på fasadene kan tillates i begrenset omfang.

§ 4. På- og tilbygg

Eksisterende bygninger skal ikke på- eller tilbygges. Unntak kan vurderes på husets langside mot hage og i svært spesielle tilfeller på kortsidene. Unntak mot gate eller andre offentlige arealer gis ikke. En forutsetning for på- og tilbygg er at de tilfredsstiller Byantikvarens anbefaling om størrelse, plassering og utforming. Der bygningene ikke allerede er tilbygget mot denne siden skal nye byggetiltak ta hensyn til bygningenes opprinnelige symmetri. Tiltak på hver enkelt seksjon må vurderes i forhold til mulighet for tilsvarende tiltak på naboseksjon.
Tilbygg må plasseres minst 2 meter fra kommunens vann- og avløpsledninger, målt mellom ytterkant nærmeste ledning og byggverk.

§ 5. Hensyn til fortetting og nybygg

Tomtene innenfor planområdet tillates ikke oppdelt eller endret i sine nåværende avgrensninger. Oppføring av frittstående nybygg er ikke tillatt. Unntak kan gis for mindre tiltak etter saksbehandlingsforskriftens § 7 dersom dette ikke forringer de verneverdier planen skal ivareta.
Ved brann eller annen uopprettelig skade kan bygningene, evt. de deler som er beskadiget, tillates gjenoppført på samme sted og med dokumentert opprinnelig utseende.

§ 6. Offentlige arealer

Eksisterende veibredder innen planområdet skal opprettholdes. Ved fornyelse eller større utbedringsarbeider på vei eller endring av veidekket skal Byantikvarens uttalelse innhentes før arbeidet igangsettes. Ved evt. utskifting av eksisterende belysningsarmatur skal hensynet til det bevaringsverdige miljøet ivaretas.
Ved endringsarbeider på park/plassen rundt bysten av Sofus Arctander skal plassen søkes tilbakeført til en mer opprinnelig og dokumenterbar utforming.
Ved utskifting eller gjenoppsetting av gjerder mot vei eller mellom eiendommer skal det benyttes tradisjonelle stakittgjerder.

§ 7. **Støy**

Ved bygningsmessige endringer, som tilbygg eller gjenoppbygging etter brann skal nybygget støybeskyttes slik at grenseverdiene gitt i Miljøverndepartementets retningslinjer, rundskriv T-8/79 ikke overskrides.

Svingen 10C

Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 195 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

SKOLER

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	14 min 1.2 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	19 min 1.3 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	22 min 1.7 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	22 min 1.8 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	23 min 1.8 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	19 min 1.6 km
Heltberg gymnas 160 elever, 7 klasser	6 min 3.5 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Utsikten Linje 19N, 34, 34X, 74	5 min 0.4 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	9 min 0.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	5 min 2.4 km
Stortinget Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 3.4 km
Oslo Gardermoen	35 min

BARNEHAGER

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	8 min 0.6 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	9 min 0.8 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-.. 70 barn	12 min 1 km

DAGLIGVARE

Bunnpris Konowsgt	7 min
Kiwi Konowsgate	8 min

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

VARER/TJENESTER

Barcode	20 min
Ditt apotek Kværnerbyen	13 min
Vinmonopolet Bjørvika	17 min

SPORT

Gamlebyen skole	11 min
Ruinparken balløkke	14 min
FitnessRoom Kværnerbyen	12 min
Barry's Barcode	17 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 90/100

—

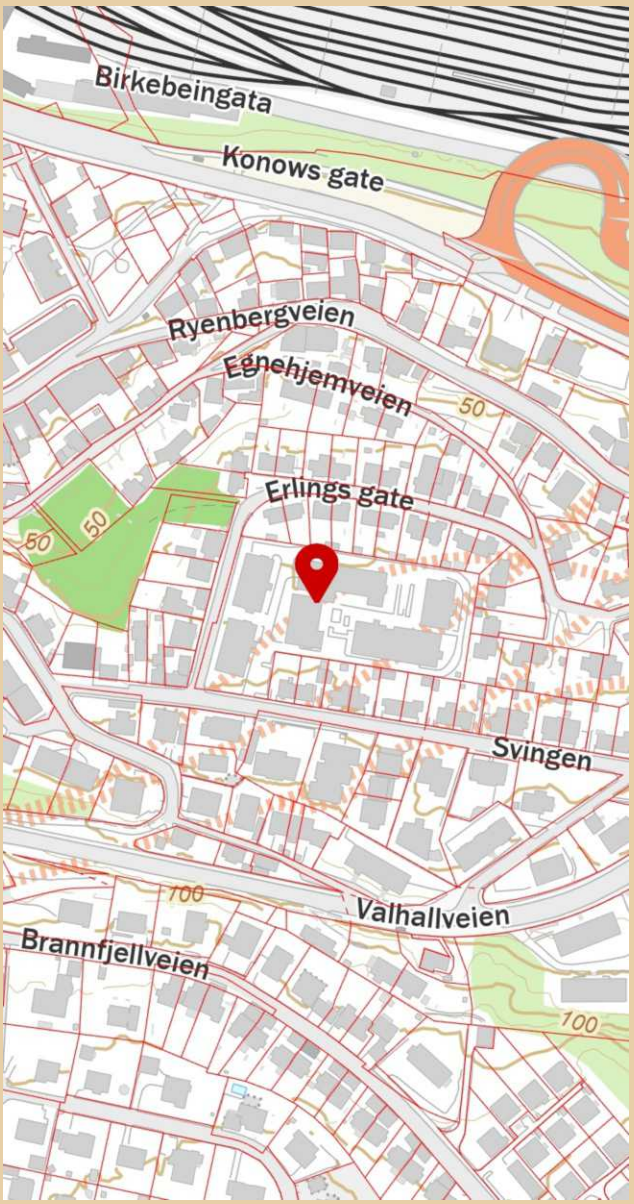
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Buss
- Egen bil



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

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Svingen 10 C, 0196 Oslo
Gnr. 233, Bnr. 154, Snr. 38, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260199

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Øystein Opheim

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 930 31 016

E-post: oystein.opheim@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

Eventuelle forbehold: _____

_____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

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

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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