PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

ETTERSTADSLETTA 128

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart og bestemmelser

Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



1. Etasje

Etterstadsletta 128

taksator

Thomas Tandberg
Bygningssakkyndig / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Tilstandsrapport

Etterstadsletta 128, 0659 OSLO

OSLO kommune

gnr. 135, bnr. 31, snr. 61

Sum areal alle bygg: BRA: 114 m² BRA-i: 111 m²



Befaringsdato: 13.08.2026 **Rapportdato:** 08.09.2026 **Oppdragsnr.:** 10887-26207 **Eiendomsverdi/PropCloud ref nr:** BX9675

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Thomas Tandberg

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Thomas Tandberg
Uavhengig Takstingeniør
tt@taksator.no
906 27 290

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

4-roms leilighet i 1. etasje med sydvendt og nordvendt terrasse, beliggende i rolig og veletablert boligområde på Etterstad, bydel Gamle Oslo.

Leiligheten har opprinnelig mekanisk avtrekksventilasjon.

Elektrisk oppvarming.

Takhøy kjøkkeninnredning med profilerte fronter og vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benkeplaten.
Lysstoffarmatur under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle -/fryseskap.

2 baderom med ukjent alder på hovedkonstruksjoner.
Modernisering må påregnes på sikt.

Utgang fra stue, til sydvendt terrasse på ca. 12,2 m²-

Utgang fra kjøkken til nordvendt terrasse på ca. 10,2 m².
Terrassen har utgang til gressplen/fellesarealer.

Leiligheten disponerer 2 boder, én på terrasse samt én med adkomst via trappegang.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet

Gå til side

4-roms leilighet i 1. etasje

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

Det bel ved befaring, observert følgende forskjeller mellom dagens planløsning og fremlagte, originale byggetegninger:
- Opprinnelig vaskerom er slått sammen med det ene baderommet, for å lage et større bad.
- Dør mot det ene soverommet er flyttet slik at åpningen nå er fra kjøkken.
- Det er etablert omkledningsrom i deler av det største soverommet.

———

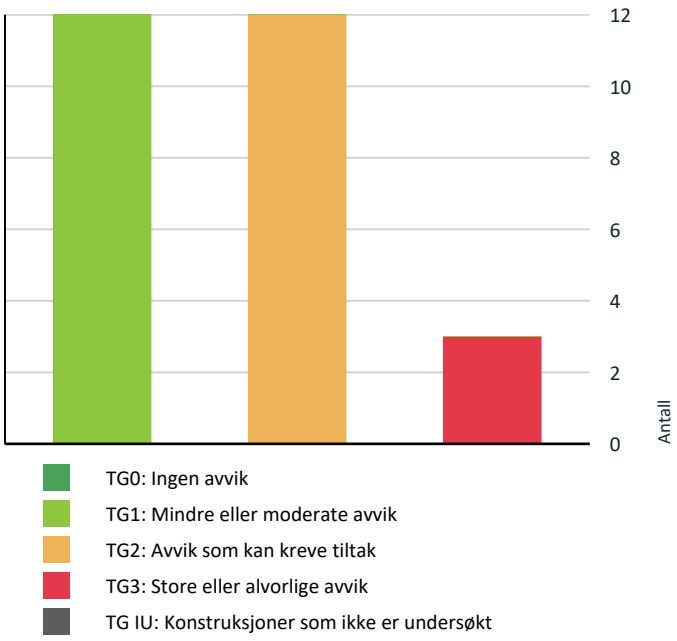
Det er ikke kjent når endringene er utført.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

4-roms leilighet i 1. etasje

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 - Adkomst fra Entré > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 - Adkomst fra kjøkken > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys** Gå til side
- **Utvendig > Terrassedører** Gå til side
- **Innvendig > Etasjeskiller og bærende konstruksjoner** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 - Adkomst fra Entré > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 - Adkomst fra Entré > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 - Adkomst fra Entré > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 1 - Adkomst fra Entré > Ventilasjon** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 - Adkomst fra kjøkken > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 - Adkomst fra kjøkken > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 1. Etasje > Bad 2 - Adkomst fra kjøkken > Ventilasjon** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Gå til side
- Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i boligen, og radonnivået er derfor ikke kjent.
  Eventuell radonsikring er ikke dokumentert eller verifisert.

Tilstandsrapport

4-ROMS LEILIGHET I 1. ETASJE



Byggeår
1983

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Anvendelse
Terrassert boligblokk over 4 etasjer og garasjekjeller.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer fra byggeårene, med trerammer og 2-lags isolerglass, merket med produksjonsår 1983.

Vindusglassene fremstod som hele ved befaringen, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass. Stikkprøvevis funksjonskontroll viste tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon.

Isolerglassrutene vurderes å ha passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon. Det ble også registrert slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering av alder, synlig tilstand og tilgjengelige opplysninger.

Det må påregnes periodisk vedlikehold og justering av vinduene, samt fremtidig utskifting av isolerglass eller vinduer etter hvert som de når slutten av forventet levetid.

Vurdering av avvik:
• Isolerglassrutene har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon, og det er registrert slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.
Det ble ikke observert synlige tegn til punkterte isolerglass ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Alder og slitasje innebærer økt risiko for redusert funksjon, punktering av isolerglass og behov for mer omfattende vedlikehold eller utskifting over tid.

*Tiltak:
Utvendig treverk og overflatebehandling bør vedlikeholdes for å begrense videre slitasje. Vinduene bør følges opp med jevnlig kontroll, og utskifting av isolerglass eller hele vinduer må påregnes etter hvert som funksjon og tilstand tilsier det.

TG 2 Terrassedører

Beskrivelse

Balkongdør med treramme og isolerglass, merket med produksjonsår 1983.

Isolerglasset fremstod som helt ved befaringen, og det ble ikke registrert synlige tegn til punktering.

Stikkprøvevis funksjonskontroll viste tilfredsstillende åpne- og lukkefunksjon.

Isolerglasset har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Det ble også registrert slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.

Tilstandsrapport

Periodisk vedlikehold og justering av balkongdøren må påregnes.

Utskifting av isolerglass eller balkongdør må påregnes når tilstand og funksjon tilsier det.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, funksjon og synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Isolerglasset fra 1983 har passert alderskriteriet i NS 3600 for usikker fremtidig funksjon.

Det ble også registrert slitasje på utvendig treverk og overflatebehandling.

Det ble ikke registrert synlige tegn til punktering eller funksjonsavvik ved befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Isolerglassets alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Slitasje på treverk og overflatebehandling kan utvikle seg videre dersom nødvendig vedlikehold ikke utføres.

*Tiltak:
Det anbefales periodisk vedlikehold av treverk og overflatebehandling samt justering av døren ved behov. Utskifting av isolerglass eller balkongdør må påregnes når tilstand og funksjon tilsier det.

TG 1 Entrédør

Beskrivelse

Brannklassifisert entrédør fra byggeårene, 1983.
Døren har kikkehull og sikkerhetslås.

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av bygningsdelens alder, funksjon og synlige forhold på befaringstidspunktet.

TG 1 Terrasser

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken, til nordvendt terrasse med tregulv.
Port i rekkverk, med utgang til gressplen/fellesarealer.

———

Utgang fra stue, til sydvendt terrasse i betongkonstruksjoner.
Bod på ende, målt til ca. 2,1 m².
Lysarmatur og dobbel stikkontakt på vegg.

Rekkverk i form av stor blomsterkasse i betong.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 59 cm ved befaringstidspunktet.

I henhold til byggteknisk forskrift (TEK17) skal rekkverk ved balkonger, passasjer, tribuner og lignende ha en høyde på minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyden være minimum 1,2 m.

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

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggteknisk forskrift.
Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse.
Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

*Tiltak:
Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.
Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Terrassert boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger utført i betong, som cellekonstruksjoner.
Utfyllende bindingsverk, utvendig kledd med liggende kledning.
Fasade og terrasse er opplyst å være renovert av Thorendahl AS i 2025-2026.

Flate takkonstruksjoner, tekket med papp/membran.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.

Fellesarealer:
Prefabrikkerte trapper og reposer i betong med belegg.
Ellers malte flater samt teglstein i fellesarealer.
Felles sykkelboder i forbindelse med garasjekjeller.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv i entré/gang samt på begge baderom.
Linoleumsfliser i omkledningsrom.
Parkett i stue samt på det ene soverommet.
Ellers laminat.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Flislagte vegger på det lille baderommet.
På det største baderommet er det flissatte vegger i dusjsone.
Ellers malte flater.
Brystningspanel og tapet på det ene soverommet

Tilstandsrapport

Malte himlingsflater.

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,41 m.

———

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble registrert enkelte riper og merker.
Forholdene vurderes som normale for bygningsdelens alder og påvirker ikke bruksfunksjonen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

TG 2 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Etasjeskillere er utført i armert betong fra byggeåret.

Etasjeskiller inngår ikke som et eget undersøkelsespunkt i minstekravene etter forskrift til avhendingslova.

Det er likevel utført enkle, stikkprøvevise kontrollmålinger av skjevheter og høydeforskjeller på tilgjengelige gulvflater. Når etasjeskilleren er undersøkt og tilstandsgradert, er kriteriene i NS 3600 lagt til grunn for vurderingen.

I stuen ble det registrert skjevhet i gulvet, med en målt total høydeforskjell på ca. 37 mm.

Årsaken til skjevheten er ikke avklart. Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjonen eller konstruksjonstekniske undersøkelser av etasjeskilleren.

Skjevheter kan forekomme i eldre bygninger som følge av blant annet materialbevegelser og setninger. Det er heller ikke uvanlig med nedbøyning i etasjeskille i denne type bygninger.
Målingen alene gir ikke grunnlag for å fastslå årsaken eller om det foreligger konstruksjonssvikt.

Målt høydeforskjell er vurdert etter kriteriene i NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.11.1, hvor total høydeforskjell over 30 mm omfattes av TG2.

Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av måleresultatet og de synlige forholdene som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• I stuen ble det målt en total høydeforskjell på ca. 37 mm.

Målt høydeforskjell overstiger kriteriet på 30 mm i NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.11.1 og er lagt til grunn for TG2.

Årsaken til skjevheten er ikke avklart, og det ble ikke registrert forhold som gir grunnlag for å konkludere med konstruksjonssvikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skjevheten kan medføre merkbart ujevnt gulv og redusert bruksmessig komfort. Måleresultatet alene gir ikke grunnlag for å fastslå skade, konstruksjonssvikt eller videre utvikling.

*Tiltak:
Det vurderes ikke som nødvendig med umiddelbare tiltak ut fra de registrerte forholdene alene.

Det anbefales å følge med på eventuell utvikling. Dersom skjevheten øker, eller det oppstår sprekker, deformasjoner eller andre tegn til bevegelser, bør årsaken undersøkes nærmere av kvalifisert fagperson.

Radon

Beskrivelse

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i boligen, og radonnivået er derfor ikke kjent.

Eventuell radonsikring er ikke dokumentert eller verifisert.

Radon vurderes etter NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.14.1 som et forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet (HMS), og det settes ikke tilstandsgrad på

dette punktet.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i boligen, og radonnivået er derfor ikke kjent.
Eventuell radonsikring er ikke dokumentert eller verifisert.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte malte tredører samt glatte folierte innerdører.

Ved befaring manglet deksel over lås, på den ene baderomsdøren.
Det ble ellers ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Normalt vedlikehold kan omfatte mindre justeringer over tid som følge av ordinær bruk og eventuelle bevegelser i bygningen.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Omkledningsrom:
- Skyvedørsgarderobe med glatte, folierte froner.
- Åpen innredning.

Hovedsoverom:
- Skyvedørsgarderobe med speil- og folierte fronter.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD 1 - ADKOMST FRA ENTRÉ

Generell

Beskrivelse

Baderom med ukjent alder.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

———

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

———

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1 - ADKOMST FRA ENTRÉ

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres uten inngrep.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.
Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.
Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.
Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.
Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.
Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

*Tiltak:
Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.
Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

1. ETASJE > BAD 1 - ADKOMST FRA ENTRÉ

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger.

Malt himling.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Det er registrert dør plassert i definert våtsone. Våtsone er her lagt til grunn å omfatte inntil 1,0 meter ut på hver side av dusjsone/servant og tilsvarende soner.
Omsluttende karmer er i treverk, som normalt forutsettes behandlet med egnet overflatebehandling (f.eks. våtromsmaling). Undersøkelsen er begrenset

til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og det kan derfor ikke verifiseres hvordan karmene er utført, behandlet eller beskyttet mot fukt bak synlige flater.
Det ble ikke observert tegn til fuktskader eller andre synlige avvik ved befaringstidspunktet.
Skjulte forhold kan ikke utelukkes.

På bakgrunn av gjeldende standard (NS 3600) og våtromsnormens strenge krav til løsninger i våtsone, vurderes forholdet til TG2.

Vurdering av avvik:
• Dør i trekonstruksjon er plassert i definert våtsone.

Materialet vurderes som utsatt for direkte fuktbelastning ved plasseringen.

Det ble ikke registrert synlige fuktskader ved befaringen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Direkte vannbelastning på tredøren kan over tid medføre svelling, overflateskader og redusert levetid.
Det ble ikke registrert slike skader ved befaringstidspunktet.

*Tiltak:
Det anbefales å begrense direkte vannbelastning mot døren og følge overflater og skjøter jevnlig med tanke på fuktpåvirkning.
Ved fremtidig rehabilitering bør materialvalg og fuktsikring i våtsonen vurderes.

1. ETASJE > BAD 1 - ADKOMST FRA ENTRÉ

TG 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Rekvirent opplyser at det ble byttet termostat på gulvvarme i august 2026, men at det ble konstatert at varmekablene ikke fungerer.

Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk ble målt til ca. 20 mm.

Målt høydeforskjell er lavere enn 25 mm som legges til grunn ved vurdering av lekkasjevann og avrenningsforhold etter NS 3600.

Sluket er plassert i dusjnisjen innenfor en skinnekant som skiller dusjsonen fra øvrig gulvflate.

Skinnekanten utgjør en fysisk hindring for avrenning fra øvrige deler av gulvet, slik at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsonen ikke kan ledes uhindret til sluket.

Der vanntett sjikt ikke er synlig eller kan verifiseres ved terskelen, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskelen lagt til grunn for vurderingen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av fall-, nivå- og avrenningsforhold samt synlige forhold ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Sluket er plassert innenfor en skinnekant i dusjnisjen.

Skinnekanten utgjør en fysisk hindring som medfører at eventuelt lekkasjevann fra øvrige deler av gulvet ikke kan ledes uhindret til sluket.

Fysisk hindring som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk er lagt til grunn for TG3 etter NS 3600.

Det ble registrert bom/hul lyd under enkelte gulvfliser i dusjsonen.
Bom/hul lyd alene vurderes som et mindre avvik og er ikke vurdert å påvirke gulvets funksjon.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Konsekvens:
Ved en eventuell lekkasje utenfor dusjsonen kan vann bli stående på øvrig gulv eller nå døråpningen fremfor å bli ledet til sluket.

Dette kan medføre økt risiko for vannbelastning på tilstøtende konstruksjoner og rom.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann fra hele gulvflaten kan ledes til sluk.

Utbedringen må tilpasses eksisterende gulv-, dusj- og slukløsning. Omfanget bør avklares nærmere før tiltak gjennomføres.

1. ETASJE > BAD 1 - ADKOMST FRA ENTRÉ

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk er lokalisert i dusjsone.

Plastsluk med klemring.
Membran eller tettesjikt kunne ikke observeres ved sluket eller ved terskelen. Utførelsen av overgangen mellom sluk og vanntett sjikt kunne derfor ikke verifiseres ved visuell, ikke-inngripende kontroll.

———

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel hoveddør og overkant sluk ble målt til ca. 16 mm.
Mellom topp flis ved terskel dør mot omkledningsdsom og overkant sluk ble målt til ca. 0 mm (flatt gu
Dette vurderes å være lavere enn den preaksepterte ytelsen som legges til grunn i veiledningen til TEK17.

Der membranen ikke er synlig ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen av avrenningsforholdene.

———

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:
• Høydeforskjellen mellom topp flis ved dør/terskel og overkant sluk ble målt til ca. 20 mm. Dette er lavere enn den preaksepterte ytelsen som legges til grunn i veiledningen til TEK17 ved vurdering av fall- og avrenningsforhold.

• Det ble ikke observert synlig membran eller annet vanntett sjikt i sluket. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt. Utførelsen av sluktilslutningen kan derfor ikke verifiseres ved visuell kontroll.

Det foreligger ingen synlige tegn til vanntett sjikt ved sluket eller ved terskelen. På bakgrunn av den visuelle, ikke-inngripende kontrollen kunne det ikke verifiseres om våtrommet har et vanntett sjikt eller hvordan en eventuell tilslutning til sluket er utført.
Det foreligger heller ingen dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens
Redusert høydeforskjell ved terskelen kan medføre at vann ved større vannsøl eller en eventuell lekkasje ikke ledes mot sluket, men kan renne ut av våtrommet og inn i tilstøtende rom.

*Tiltak:
Det anbefales å utbedre fall- og avrenningsforholdene ved en fremtidig rehabilitering av våtrommet. Inntil dette eventuelt utføres bør større vannsøl begrenses og eventuelt vann utenfor dusjsonen tørkes opp.

• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon og manglende synlig tilslutning av vanntett sjikt til sluket medfører usikkerhet om utførelsen av den fuktsikre løsningen. Eventuelle feil eller mangler i sluktilslutningen og det skjulte tettesjiktet kan ikke avklares ved en visuell, ikke-inngripende befaring.

* Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe eventuell dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, eller det oppstår mistanke om fukt eller lekkasje, bør våtrommets sluktilslutning og tettesjikt undersøkes nærmere. Ved en fremtidig rehabilitering bør sluk og vanntett sjikt fornyes i samsvar med gjeldende byggemetoder.

Tilstandsrapport



1. ETASJE > BAD 1 - ADKOMST FRA ENTRÉ

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med profilerte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur (halogen-downlights) på vegg over servant.

Gulvmontert klosett.

Dusjnisje med skyvedør, sluk og termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.

———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD 1 - ADKOMST FRA ENTRÉ

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har mekanisk avtrekksventilasjon.

Avtrekk skjer via ventil i vegg.

Det ble ikke registrert luftespalte under døren eller annen permanent overstrømningsløsning til rommet.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert luftespalte under døren eller annen permanent overstrømningsløsning til badet.

Manglende overstrømningsmulighet er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende overstrømningsmulighet kan redusere lufttilførselen til badet og dermed avtrekksventilasjonens funksjon. Dette kan gi redusert bortledning av fukt og vanndamp ved bruk av rommet.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende overstrømningsmulighet til badet, for eksempel ved luftespalte under døren eller annen permanent løsning.

1. ETASJE > BAD 1 - ADKOMST FRA ENTRÉ

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (hovedbad). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Tilstandsrapport

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



1. ETASJE > BAD 2 - ADKOMST FRA KJØKKEN

Generell

Beskrivelse

Baderom med ukjent alder.

Våtrom er konstruksjoner med høy fukt- og vannbelastning, hvor flere vesentlige deler av oppbygningen normalt er skjult bak overflater og ikke tilgjengelige for direkte inspeksjon.

———

Tilstandsvurderingen er basert på tilgjengelige og synlige forhold (nivå 1 undersøkelse), fremlagte opplysninger og de undersøkelsene som fremgår under de enkelte vurderingspunktene.
I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, underliggende forhold og evt skadeomfang.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen.

Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.

———

Vurderingene gjelder forholdene på befaringstidspunktet.
De enkelte delene av våtrommet er vurdert separat under respektive punkter i rapporten.



1. ETASJE > BAD 2 - ADKOMST FRA KJØKKEN

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det foreligger ikke dokumentasjon som tilfredsstiller dokumentasjonskravene i NS 3600 A.2.1.9.1 for våtrommets vanntette sjikt.

Vurderingene i rapporten bygger på fremlagte opplysninger samt forhold som var synlige og tilgjengelige ved en visuell, ikke-inngripende befaring. Utførelsen av skjulte konstruksjoner, herunder membran, sluktilslutning og øvrige tettesjiktsløsninger, har ikke kunnet verifiseres uten inngrep.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelsen av våtrommets vanntette sjikt.

Manglende dokumentasjon medfører at den bygningssakkyndige ikke har grunnlag for å verifisere hvordan skjulte deler av våtrommet er bygget opp eller utført. Dette gjelder blant annet type og utførelse av vanntett sjikt, tetting ved gjennomføringer, sluk, dørterskel og overganger mellom gulv, vegger og hjørner.

Det kan heller ikke verifiseres om arbeidene er utført i samsvar med relevante monteringsanvisninger og bransjenormer, eller om arbeidene er utført av foretak/personell med relevant fagkompetanse.

Dokumentasjonsforholdet er vurdert etter A.2.1.9.1 i NS 3600.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:

Våtrommets tetthet og skjulte utførelse kan ikke fastslås ved en visuell undersøkelse av ferdige overflater. Fravær av synlige fukt- eller skadesymptomer på befaringstidspunktet er derfor ikke en bekreftelse på at skjulte konstruksjoner eller tettesjikt er uten feil eller mangler.

Manglende dokumentasjon medfører økt usikkerhet knyttet til våtrommets oppbygning, utførelse og fremtidige funksjon. Eventuelle feil ved skjulte løsninger kan først bli synlige etter at fukt- eller vannpåvirkning har medført skade på tilstøtende konstruksjoner.

Det presiseres at tilstandsgrad på de enkelte vurderingspunktene fastsettes på grunnlag av de forhold som lar seg undersøke innenfor undersøkelsesnivået. En bygningsdel kan derfor gis TG1 selv om det foreligger skjulte feil eller mangler som ikke har gitt synlige symptomer på befaringstidspunktet.

Selv om synlige overflater og tilgjengelige forhold isolert sett ikke gir grunnlag for høyere tilstandsgrad, kan det ikke verifiseres om tettesjikt, tilslutninger og øvrige skjulte løsninger er korrekt utført.

Tiltak:

Det anbefales å innhente eventuell dokumentasjon på våtrommets utførelse dersom dette finnes.

Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, må usikkerheten knyttet til skjult oppbygning og utførelse hensyntas. Behov for ytterligere undersøkelser må vurderes i sammenheng med våtrommets alder, registrerte forhold og øvrige vurderingspunkter i rapporten.

1. ETASJE > BAD 2 - ADKOMST FRA KJØKKEN

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flissatte vegger i dusjsone.
Ellers malt strie.

Malt himling.

Overflatene fremsto med normal bruksslitasje vurdert ut fra alder og bruk. Det ble ikke registrert unormale avvik ved befaringen.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, bruk og synlige forhold på befaringstidspunktet.

1. ETASJE > BAD 2 - ADKOMST FRA KJØKKEN

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med termostatstyrt gulvvarme.

Rekvirent opplyser at det ble byttet termostat på gulvvarme i august 2026, og at varmekablene fungerer.

Det er montert badekar i rommet.

Fall- og avrenningsforholdene ved sluket lot seg ikke funksjonsprøve ved bruk av dusj som følge av badekarets plassering.

På øvrige tilgjengelige deler av gulvet er det utført stikkprøvekontroll av fallforholdene.

Tilstandsrapport

Det ble registrert flate partier uten fall mot sluk.

Fallforholdene medfører at vann kan bre seg utover gulvet og bli stående på enkelte områder.

Det ble også registrert sprekker i flere gulvfliser.

Eventuell påvirkning på underliggende vanntett sjikt kunne ikke verifiseres ved visuell, ikke-inngripende kontroll.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av fallforhold, overflateskader og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert flate partier uten tilfredsstillende fall mot sluk, og vann kan bli stående på deler av gulvet.

Det ble i tillegg registrert sprekker i flere gulvfliser.

Forholdene er lagt til grunn for TG2 etter NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.1.2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Mangelfulle fallforhold kan medføre at vann blir stående på gulvet og gir økt vannbelastning på overflater og fuger.

Sprekker i flisene medfører lokale overflateskader. Eventuell påvirkning på underliggende vanntett sjikt er ikke kjent.

*Tiltak:
Det anbefales å følge utviklingen av sprekkene og utbedre skadde fliser ved behov.

Fallforholdene bør forbedres ved en fremtidig rehabilitering av våtrommet. Dersom sprekkene utvikler seg eller det oppstår tegn til fukt, bør forholdet undersøkes nærmere.

1. ETASJE > BAD 2 - ADKOMST FRA KJØKKEN

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Plastsluk med klemring er lokalisert ved badekar.

Membran eller annet vanntett sjikt kunne ikke observeres ved sluket eller ved tersklene.
Utførelsen og eventuell tilslutning mellom sluk og vanntett sjikt kunne derfor ikke verifiseres ved visuell, ikke-inngripende kontroll.

Høydeforskjellen mellom topp flis ved terskel ved hoveddør og overkant sluk ble målt til ca. 16 mm.

Mellom topp flis ved døråpning mot omkledningsrom og overkant sluk ble høydeforskjellen målt til ca. 0 mm.

Gulvet fremstår dermed uten nivåforskjell mellom sluk og døråpningen mot omkledningsrommet.

Målte høydeforskjeller er lavere enn det som legges til grunn ved vurdering av sikring mot at lekkasjevann forlater våtrommet.

Der vanntett sjikt ikke er synlig eller kan verifiseres ved terskel, er målt høydeforskjell mellom topp slukrist og topp flis ved terskel lagt til grunn for vurderingen.

Undersøkelsen er begrenset til visuell og ikke-inngripende kontroll.

Skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor tilgjengelige og synlige områder, kunne ikke verifiseres.
Generell informasjon om sluk:
Sluk bør renses jevnlig for å redusere risiko for lukt, tilstopping og vannoppstuving. Regelmessig vedlikehold bidrar til å forlenge slukets levetid og sikre tilfredsstillende funksjon over tid.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Høydeforskjellen mellom sluk og terskel ved hoveddøren er målt til ca. 16 mm.

Mot døråpningen til omkledningsrommet er høydeforskjellen målt til ca. 0 mm.

Forholdet medfører mangelfull sikring mot at eventuelt lekkasjevann kan forlate våtrommet via døråpningen mot omkledningsrommet.

I tillegg kunne vanntett sjikt og tilslutningen mellom eventuelt vanntett sjikt og sluk ikke verifiseres.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Ved en større lekkasje kan vann nå døråpningen mot omkledningsrommet og spre seg til tilstøtende rom og konstruksjoner fremfor å bli tilbakeholdt og ledet til sluk.

Dette kan medføre fukt- og vannskader utenfor våtrommet.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en løsning som sikrer at eventuelt lekkasjevann holdes tilbake i våtrommet og ledes til sluk.

Utbedringen må ses i sammenheng med gulvets nivåer, terskelløsninger, sluk og vanntett sjikt. Omfanget bør avklares nærmere før tiltak gjennomføres.



1. ETASJE > BAD 2 - ADKOMST FRA KJØKKEN

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap, toalettskap og høyskap, med sjalusidører.
Heldekkende servant.
Speil på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Gulvmontert klosett.

Det er montert badekar.
Badekaret har noe slitasje.
Termostatstyrt blandebatteri.
Rørføringer er lagt skjult i vegg.
———

Innredning har normal bruksslitasje sett i forhold til alder og normal bruk.
Tilstandsgrad er fastsatt på bakgrunn av en helhetlig vurdering.

1. ETASJE > BAD 2 - ADKOMST FRA KJØKKEN

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Baderommets ventilasjon er basert på overstrømning via veggventil til tilstøtende, mindre bad, som har mekanisk avtrekksventilasjon.

Badet har ikke eget avtrekkspunkt direkte til ventilasjonskanal.

Tilstandsrapport

Det ble heller ikke registrert luftespalte under døren eller annen permanent tillufts-/overstrømningsløsning til rommet.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Badet har ikke eget avtrekkspunkt, men er ventilert via overstrømning til tilstøtende bad med mekanisk avtrekk.

Det ble heller ikke registrert permanent tilluft/overstrømningsmulighet inn til rommet.

Ventilasjonsløsningen gir dermed begrenset mulighet for kontrollert luftutskifting i badet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende direkte avtrekk og permanent tilluft kan redusere bortledningen av fukt og vanndamp fra rommet. Ventilasjonens funksjon vil blant annet være avhengig av luftstrømmen gjennom det tilstøtende badet.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft/overstrømningsmulighet til badet.

Ventilasjonsløsningen bør vurderes nærmere med tanke på om eksisterende overstrømning til tilstøtende bad gir tilfredsstillende luftutskifting, og eget avtrekk bør etableres dersom dette er nødvendig.

1. ETASJE > BAD 2 - ADKOMST FRA KJØKKEN

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (omkledningsrom). Det ble ikke registrert unormale fuktverdier eller tegn til fuktskader i det kontrollerte området.

Det ble i tillegg utført overflatesøk etter fukt på veggflater i dusjsonen ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier i de kontrollerte flatene.

Fuktsøk med fuktindikator gir en indikasjon på fuktforholdene på undersøkelsestidspunktet og erstatter ikke kontroll av skjulte konstruksjoner uten bygningsmessige inngrep.



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Takhøy kjøkkeninnredning med profilerte fronter og vitrinedører.
Laminat benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål.
Flisfelt på vegg over benkeplaten.
Lysstoffarmatur under overskap.
Integrert platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøle-/fryseskap.
Det er registrert luftespalte under kjøle-/fryseskapet, men ikke over innbyggingen.

Tilstandsrapport

Ventileringen av kjøle-/fryseskapet fremstår derfor som noe begrenset.
Utførelsen er ikke kontrollert mot produsentens monteringsanvisning.

Det ble registrert noe slitasje på skapdør over stekesonen.
Forholdet ansees å være av estetisk karakter, og ikke fuksjonsmessig.
Selv om dette ikke var et krav på installasjonstidspunktet, anbefales det i dag generelt å etablere vannstopper med sensor og magnetventil samt komfyrvakt, for økt sikkerhet og redusert risiko for vann- og brannskader.

Det ble utført stikkprøvevis fuktsøk på typisk fuktutsatte og tilgjengelige områder ved bruk av fuktindikator (Protimeter SM).
Det ble ikke registrert indikasjoner på unormale fuktforhold.
Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på forholdene på måletidspunktet og kan ikke utelukke skjulte fuktforhold.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av funksjon, utførelse og synlige forhold ved befaringstidspunktet.



1. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator er montert over stekesonen.
Ventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal.
Avtrekk er ført opp i overskap.

Det ble ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet.

Kjøkkenet mangler dermed avtrekk som fører luft ut av boligen.

Forholdet er vurdert i henhold til NS 3600:2025 + AC:2026 punkt A.2.2.4 «Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt», hvor manglende eller defekt avtrekk er angitt som kriterium for TG3.

Eventuelle fettfiltre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes jevnlig for å opprettholde ventilatorens funksjon.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenventilatoren er ikke tilkoblet ventilasjonskanal. Det ble heller ikke registrert egen avtrekksventil på kjøkkenet. Kjøkkenet mangler dermed en fullt fungerende avtrekksløsning ved stekesonen.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Matos, fukt og lukt fra matlaging ledes ikke ut av boligen.
Dette kan gi redusert luftutskifting og økt belastning på inneklima og overflater.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere en tilfredsstillende avtrekksløsning ved kokesonen som fører luft ut av boligen.
Eventuelle tiltak som berører bygningens ventilasjonssystem eller fasade bør avklares med boligselskapet før tiltak gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige, synlige vannledninger er i hovedsak utført i kobber og vurderes å være fra byggeåret.

Synlige og tilgjengelige deler av vannledningene er undersøkt visuelt, herunder tilgjengelige rørstrekk og sammenkoblingspunkter, med hensyn til lekkasje, korrosjon og kondens.

Store deler av røropplegget ligger skjult i konstruksjonene og var derfor ikke tilgjengelig for direkte inspeksjon.

Stoppekran er plassert i innkassing med adkomst via inspeksjonsluke på det lille baderommet.

Vannledningene har nådd alderskriteriet for TG2 etter tabell C.5 i NS 3600 og vurderes derfor å ha usikker fremtidig funksjon.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner, herunder aldersvurdering etter tabell C.5 i NS 3600.

Vurdering av avvik:
• De eldre kobberrørene har nådd alderskriteriet i tabell C.5 i NS 3600 og vurderes å ha usikker fremtidig funksjon.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller funksjonssvikt ved tilgjengelige rørføringer på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Rørenes alder medfører økt usikkerhet knyttet til gjenværende levetid og fremtidig funksjon. Lekkasjer eller annen funksjonssvikt kan oppstå over tid selv om det ikke ble registrert tegn til dette ved befaringen.

*Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll av tilgjengelige rørføringer med tanke på lekkasje, korrosjon og andre tegn til svekkelse. Utskifting eller oppgradering av eldre kobberrør må påregnes når tilstand og funksjon tilsier det.





TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør i boligen er utført i plast og ført til bygningens felles avløpsanlegg.

Det ble ikke registrert synlige tegn til lekkasje eller andre unormale avvik ved tilgjengelige avløpsrør på befaringstidspunktet.

Øvrige avløpsrør inngår i bygningens felles avløpsanlegg og er ikke inspisert eller vurdert.

Tilstandsgrad er fastsatt etter en helhetlig vurdering av alder, synlige forhold og tilgjengelige installasjoner ved den visuelle, ikke-inngripende befaringen.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Leiligheten har mekanisk avtrekksventilasjon.

Tilstandsrapport

Avtrekk skjer via ventil på det lille baderommet.

Tilluft tilføres via noen veggventiler og spalteventiler i vinduene.

Det ble ikke registrert luftespalter under innerdørene eller annen permanent overstrømningsløsning mellom rom med tilluft og avtrekk.

Funksjon, kapasitet, luftmengder og skjulte kanalføringer er ikke kontrollert.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra ventilasjonsløsningen og de forhold som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

Vurdering av avvik:
• Det ble ikke registrert luftespalter under innerdørene eller annen permanent overstrømningsløsning mellom rom med tilluft og avtrekk.

Manglende overstrømningsmulighet er lagt til grunn for TG2.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende overstrømningsmulighet kan redusere lufttransporten fra rom med tilluft til rom med avtrekk. Dette kan gi redusert og ujevn luftutskifting og redusere funksjonen til det mekaniske avtrekket.

*Tiltak:
Det anbefales å etablere tilfredsstillende permanent overstrømningsmulighet mellom rommene, for eksempel ved luftespalter under innerdørene eller annen egnet løsning.

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
Sikringsskap er lokalisert i felles trappegang.

Eldre automatsikringer. 2 av automatene har jordfeilbryter.
6 fordelingskurser.

Hovedsikring på 35 Amp.

Det er montert selvavlesende strømmåler.
———

Undersøkelsen er begrenset til en visuell, ikke-inngripende kontroll av tilgjengelige deler av boligens elektriske installasjoner, i samsvar med forskrift til avhendingslova og NS 3600.

Felles elektriske installasjoner, herunder hovedfordeling, måleranlegg, felles kabelføringer og øvrige komponenter som inngår i bygningens fellesanlegg, er ikke vurdert.

Tilstandsrapporten omfatter ikke en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering av det elektriske anlegget. Dersom det er behov for en fullstendig vurdering, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det anbefales at det gjennomføres en utvidet kontroll av det elektriske anlegget utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

En slik kontroll vil gi en mer omfattende vurdering av anleggets tekniske tilstand enn det som inngår i en tilstandsrapport. Den bygningssakkyndige har ikke kompetanse eller mandat til å foreta en fullstendig vurdering av det elektriske anlegget.

_____

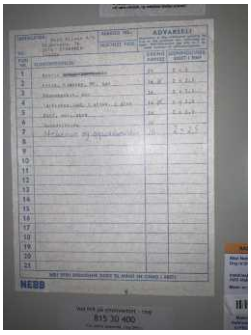
Det er ikke fremlagt samsvarserklæring eller annen dokumentasjon for hele eller deler av de elektriske arbeidene.

Man kan derfor ikke vite om alle arbeider på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet om arbeidene er utført og kontrollert i samsvar med gjeldende regelverk på utførelsestidspunktet. Utførelsen kan ikke verifiseres ved en visuell kontroll.

*Tiltak:
Det anbefales å fremskaffe samsvarserklæring eller annen relevant dokumentasjon dersom denne finnes. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes og det er behov for en nærmere vurdering av anlegget, anbefales kontroll utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.





Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert formstabil brannslange i servantskap på kjøkken.

_____

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):
Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.
Dessuten må følgende være oppfylt:
- Det må være minst én detektor per etasje.
- Akustiske alarmorganer må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

I større byggverk med boliger, som typisk er organisert som borettslag, aksjelag eller eierseksjonssameier, er det krav til at det skal foreligge branntekniskdokumentasjon for byggverket.
Det er ikke dokumentert at dette foreligger.

Generell info om brannslukkingsutstyr (i henhold til TEK17):
Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslokkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.
Håndslokkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.
I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.
Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.
Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslokkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.
Brannslokkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slokke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Tilstandsrapport



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

Vurdering av avvik:

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

• Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte radonmålinger i boligen, og radonnivået er derfor ikke kjent.
Eventuell radonsikring er ikke dokumentert eller verifisert.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
For lav rekkverkshøyde innebærer økt risiko for fall og personskade. Avviket kan medføre at rekkverket ikke oppfyller sikkerhetskrav etter gjeldende byggteknisk forskrift.
Forholdet kan være særlig risikofylt ved ferdsel, opphold og bruk av balkong/terrasse.
Avviket kan også ha betydning ved fremtidig bruk, ombygging eller ved myndighetsmessige krav.

*Tiltak:
Rekkverket bør utbedres slik at høyden tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.
Dette kan for eksempel gjøres ved påbygging, utskifting eller etablering av nytt rekkverk med tilstrekkelig høyde.
Arbeidet bør utføres av kvalifisert fagperson, og løsning bør prosjekteres og utføres i samsvar med gjeldende regelverk.
Nærmere omfang og kostnader må avklares gjennom detaljert vurdering.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

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

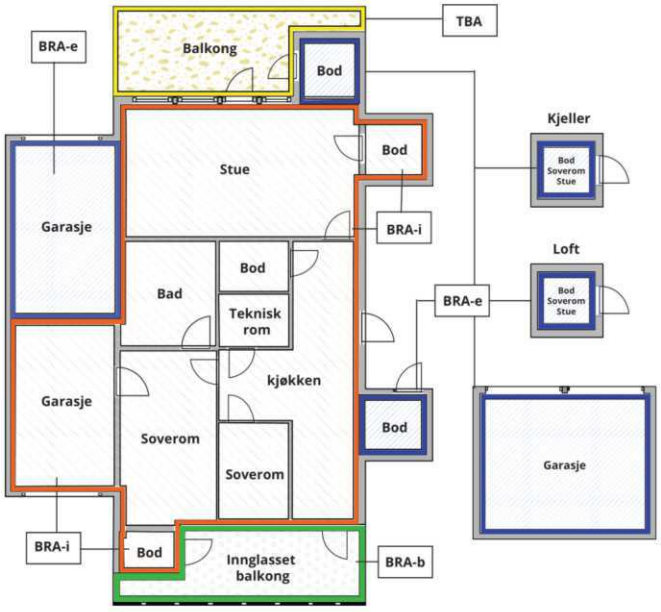
Hva er måleverdig areal?

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

4-roms leilighet i 1. etasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. Etasje	111			111	22
1. Etasje		3		3	
SUM	**111**	**3**			**22**
SUM BRA	**114**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. Etasje	Entré /gang, bad 1 - adkomst fra entré, bad 2 - adkomst fra kjøkken, omkledningsrom, 3 soverom, kjøkken, stue		
1. Etasje		Boder	

Kommentar

1. Etasje_ Leilighet:

Entré/gang, 2 bad, omkledningsrom, 3 soverom, kjøkken og stue.

Utgang fra stue, til sydvendt terrasse på ca. 12,2 m²-

Utgang fra kjøkken til nordvendt terrasse på ca. 10,2 m².
Terrassen har utgang til gressplen/fellesarealer.

_____

1. Etasje - Boder:

1 bod på terrasse, målt til ca. 2,0 m².

1 bod med adkomst via trappegang, mål til ca. 1,3 m².

_____

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.
Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det bel ved befaring, observert følgende forskjeller mellom dagens planløsning og fremlagte, originale byggetegninger:
- Opprinnelig vaskerom er slått sammen med det ene baderommet, for å lage et større bad.
- Dør mot det ene soverommet er flyttet slik at åpningen nå er fra kjøkken.
- Det er etablert omkledningsrom i deler av det største soverommet.

_____

Det er ikke kjent når endringene er utført.

Undersøkelsen omfatter ikke kontroll av byggesaksbehandling, offentlig godkjenning eller andre offentligrettslige forhold.

Dersom forholdet er av betydning, anbefales det å innhente opplysninger fra kommunen eller annen relevant myndighet.

Nyere håndverkstjenester

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2026	Thomas Tandberg	Takstingeniør
	Martine Bakken (rekvirent)	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	31		61	15847.4 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Ikke relevant

Adresse
Etterstadsletta 128

Hjemmelshaver
Bakken Leif Håvard

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0103

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Boligselskap	Eierandel	Forretningsfører	Organisasjonsnr
Alna Terrasse Boligsameie	112 / 11434	OBOS Eiendomsforvaltning AS	875379682

Felles formue
Kr. 234 052 31.12.2025

Felles gjeld:
Kr. 506 207 01.08.2026

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

4-roms leilighet i 1. etasje med sydvendt og nordvendt terrasse, beliggende i rolig og veletablert boligområde på Etterstad, bydel Gamle Oslo. Barnevennlig og rolig område. Gode turalternativer langs Alnaelva, samt flotte parkområder med lekeapparat og sittegrupper i umiddelbar nærhet.
Kampen og Vålerenga med kaféer og restauranter ligger kun en liten spasertur fra leiligheten.
Kort vei til nærbutikker, bensinstasjon, skoler i alle trinn, barnehager, idrettsanlegg, kirke, parker, Fyrstikktorget, Bryn senter m.m.

Om tomten

Felles tomt på 15847.4 m².
Tomten er opparbeidet med gressplen, variert beplantning og lekeplasser. Asfalterte gang- og internveier.

Medfølgende garasjeplass i garasjeanlegg under bygningen. Plass nr. 61, målt til ca. 11,5 m².

Sameiet har lagt opp infrastruktur som muliggjør etablering av ladepunkt for EL-bil.
Montering av ladepunkt bekostes av eier.

Gjesteparkering på sameiets eiendom.

Ellers gateparkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

De totale felleskostnadene utgjør per tidspunkt for rapporten kr. 7 604,55,- per måned (kr. 91 254,6,- per år).

Felleskostnadene omfatter blant annet fellesutgifter, garasjeleie, vask av fellesarealer, TV/internett, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel samt drift og vedlikehold.
For nærmere spesifikasjon av hva felleskostnadene omfatter, vises det til salgsoppgaven.

Det anbefales at interessenter setter seg inn i sameiets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelige hos meglerforetaket.
Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan endres over tid som følge av beslutninger truffet i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 3 etasjer, underetasje og garasjekjeller, oppført i 1983 i mur- og betongkonstruksjoner samt utfyllende bindingsverk.

Sameiet består av 136 seksjoner.

Det utføres løpende vedlikehold og oppgraderinger i henhold til behov og vedtak.
For nærmere oversikt over utførte og planlagte arbeider vises det til sameiets årsberetning og styre.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	3153787	Fullverdi		

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av rekvirent.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Gnr., bnr., byggeår, tomtestørrelse og hjemmelshaver.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger om regnskapstall og forsikringsforhold.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.09.2026	
2	08.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav. Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige. Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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.

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens definisjon *"Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Forutsetningene utgjør en integrert del av tilstandsrapporten og

Forutsetninger

beskriver blant annet rapportens undersøkelsesomfang, vurderingsgrunnlag og avgrensninger. De danner grunnlaget for de vurderinger og konklusjoner som fremgår av rapporten, og det er derfor viktig at de leses og forstås i sammenheng med rapportens øvrige innhold.
Kjøper oppfordres til å sette seg grundig inn i forutsetningene før beslutning om kjøp tas. Dersom det er forhold i rapporten eller forutsetningene som er uklare, eller det er behov for en nærmere gjennomgang av rapportens innhold, undersøkelsesomfang eller vurderinger, anbefales det å ta kontakt med den bygningssakkyndige før avtale om kjøp inngås.

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med forskrift til Avhendingslova (tryggere bolighandel). Oppdragets ordinære undersøkelsesomfang følger forskriftens minstekrav, med de forutsetninger, begrensninger og undersøkelsesmetoder som fremgår av rapporten.
Slike undersøkelser inngår ikke i den ordinære tilstandsanalysen. Eventuelle interessenter gjøres med dette oppmerksom på undersøkelsesnivåene og anbefales å vurdere behovet for ytterligere undersøkelser i sammenheng med de konkrete avvikene og tilstandsgradene som fremgår av rapporten.
For enkelte rom, bygningsdeler eller forhold er det utført undersøkelser utover forskriftens minstekrav. Formålet med disse tilleggsundersøkelsene er å gi et utvidet informasjonsgrunnlag om de aktuelle forholdene.

Tilleggsundersøkelsene er begrenset til de bygningsdelene og forholdene som uttrykkelig er angitt nedenfor. De innebærer ikke at rapporten som helhet har et videre undersøkelsesomfang enn det som følger av forskriftens minstekrav, og kan heller ikke forstås slik at øvrige rom, bygningsdeler eller forhold er undersøkt etter samme detaljeringsgrad eller omfang.
For de bygningsdelene som er angitt nedenfor, er undersøkelsesomfanget og kriteriene for tilstandsvurdering basert på NS 3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig (Tillegg A punkt A.2 og A.3). Dette innebærer ikke at rapporten som helhet er utarbeidet etter NS 3600.
Rapporten omfatter kun de undersøkelser, vurderinger og konklusjoner som uttrykkelig fremgår av rapporten. Manglende omtale av et bestemt forhold kan ikke forstås som en bekreftelse på at forholdet er undersøkt, vurdert eller funnet uten avvik.

Dersom en kjøper ønsker et mer omfattende beslutningsgrunnlag enn det som følger av denne rapporten, oppfordres kjøper til å innhente supplerende undersøkelser av aktuelle bygningsdeler eller forhold før avtale om kjøp inngås.
Følgende forhold er undersøkt utover forskriftens minstekrav:
•Innvendige overflater
•Kjøkkeninnredning
•Avtrekk på kjøkken
•Innvendige dører

I de tilfeller hvor en bygningsdel får tildelt TG2 eller TG3, anbefales det at det gjennomføres undersøkelser på nivå 2 og 3.
- Undersøkelsesnivå 2 innebærer en mer detaljert undersøkelse av aktuelle forhold, normalt ved bruk av målinger og annet egnet utstyr.
- Undersøkelsesnivå 3 innebærer undersøkelser som kan omfatte inngrep eller åpning av konstruksjoner for å avklare oppbygning, skadeomfang og underliggende forhold.

———

Ved salg som skjer ved fullmakt, vil den som opptrer på vegne av eier eller dødsboet ofte ha begrenset eller ingen egen kjennskap til eiendommens/boligens historikk, vedlikehold, tidligere skader, utførte arbeider eller øvrige forhold av betydning.

Den bygningssakkyndiges vurderinger bygger derfor i større grad enn normalt på de undersøkelser som er utført ved befaringen, tilgjengelig dokumentasjon og øvrige opplysninger som forelå på rapporttidspunktet. Opplysninger om byggeår for bygningsdeler, utførte oppgraderinger, reparasjoner, tidligere skader eller lignende bygger på det som er fremlagt eller opplyst, og er ikke nødvendigvis mulig å verifisere gjennom befaringen alene.

Rapporten kan ikke kompensere for opplysninger om eiendommen som ikke foreligger eller ikke er gjort tilgjengelige for den bygningssakkyndige ved utarbeidelsen av rapporten.

Konsekvens:
Manglende kjennskap til eiendommens historikk kan innebære at forhold som ikke lar seg avdekke gjennom de undersøkelsene rapporten bygger på, ikke blir omtalt. Rapportens vurderinger må derfor leses i lys av at deler av vurderingsgrunnlaget kan være begrenset som følge av manglende historiske opplysninger eller dokumentasjon.

Dersom kjøper ønsker ytterligere sikkerhet om eiendommens historikk, utførte arbeider eller tidligere hendelser, bør dette undersøkes nærmere gjennom tilgjengelig dokumentasjon eller andre relevante kilder før avtale om kjøp inngås.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Première	Oppdragsnr.	183260228
Addresse	Etterstadsletta 128		
Postnr.	0659	Sted	OSLO
Selgers navn	Leif Håvard Bakken		
Selgers navn	Madelen Bakken		
Selgers navn	Martine Bakken		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☐ Nei ☑ Ja

Navn på fullmektig:

Madelen Bakken og Martine Bakken

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

1999

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

26 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Initialer selger:
M B
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Sprekk i gulvfliser på bad 2. Defekt varmekabel på bad 1.

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Pusset opp bad 1 i 2005. Byttet vannklosett på bad 2 i mars 2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Oppussing av bad 1 ble utført av Ringside Rørleggerbedrift AS. Skifte av vannklosett på bad 2 ble utført av REMM Rørleggerbedrift.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Har dessverre ikke papirer på hva utført arbeid bestod av.

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Lagt nye varmekabler, skiftet termostat, satt opp nytt speilskap med lys samt stikkontakter i forbindelse med oppussing av bad 1.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Har dessverre ikke papirer med navn på firma som utførte arbeidet, eller en detaljert beskrivelse av utført arbeid.

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Arbeid utført i regi av borettslaget av Thorendahl AS. Borettslaget sitter med dokumentasjon på arbeidet.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Faglærte arbeidere fra Thorendahl AS.

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ved befaring, utført av takstmann i forbindelse med salg, ble det påvist skjevheter i gulv.

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Fasade og terrasse er totalrenovert av Thorendahl AS i 2025-2026.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Faglærte arbeidere fra Thorendahl AS.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M B
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Borettslaget søker om mulighet for å innglassere terrassene på nytt etter renovering av fasaden.

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

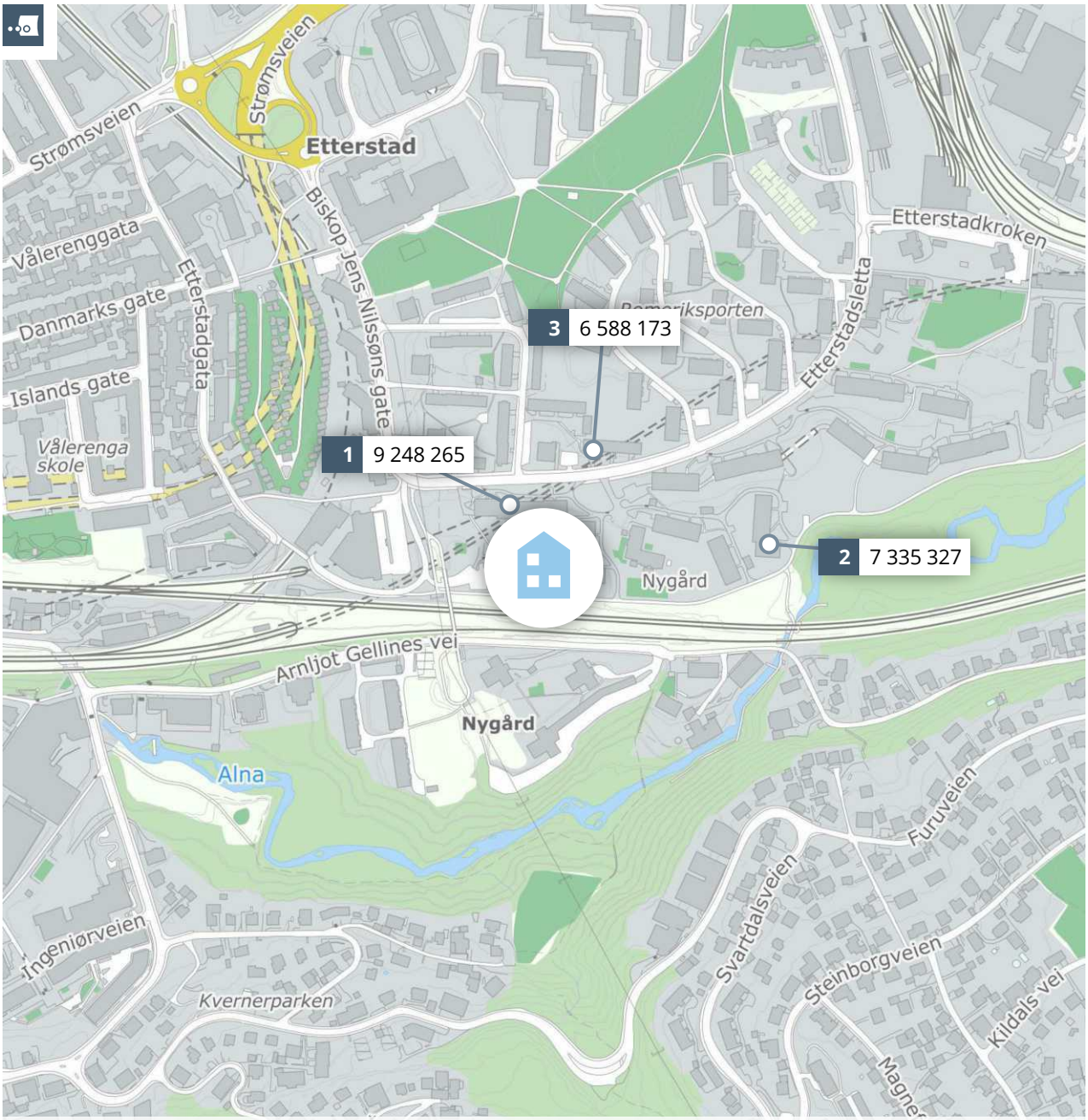
Dato 07.09.2026

Signert av *Madelen Bakken*

Signert av *Martine Bakken*

Initialer selger:
M B
M B

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):



Meglers verdivurdering

ETTERSTADSLETTA 128

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 11.09.2026

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: Marius Semmerud Berg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Etterstadsletta 128, 0659 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1983

GNR 135 BNR 31 FNR 0 SNR 61 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRYNSENG

Verdivurdert til

7 700 000

506 207	8 206 207	73 930
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	111 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1983

Fellesutgifter	7 605
Formue	234 052
Soverom	3
Etasje	1

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Etterstadsletta 120 100 m² 1983 3. etg 3 sov				01.06.2026	8 200 000	**8 800 000**	448 265	9 248 265	**92 483**
2	Etterstadsletta 108 97 m² 1984 3. etg 3 sov				27.02.2026	7 500 000	**7 100 000**	235 327	7 335 327	**75 622**
3	Etterstadsletta 91 A 67 m² 1957 4. etg 3 sov				13.05.2026	5 950 000	**6 250 000**	338 173	6 588 173	**98 331**

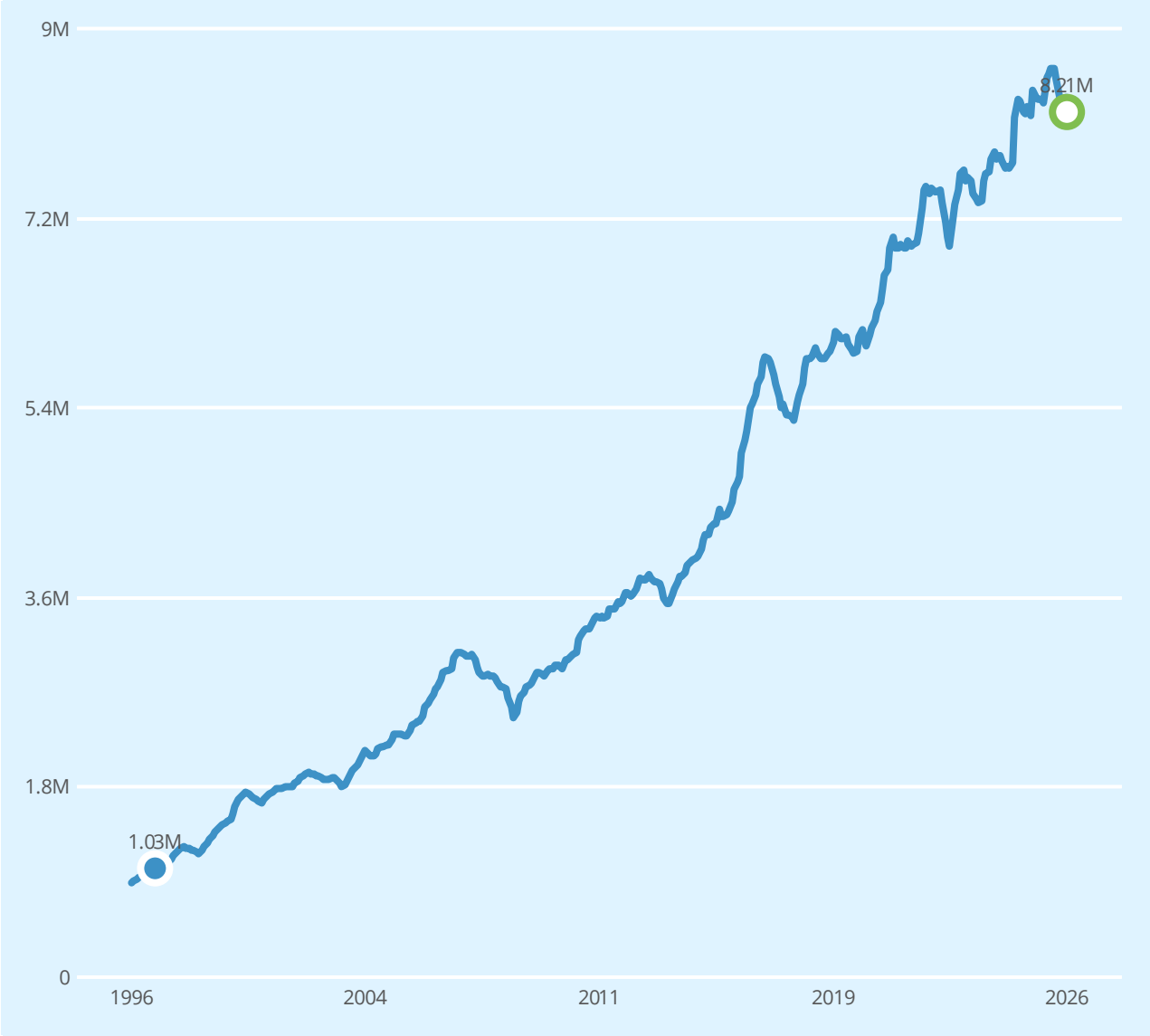
Gjennomgående selveier på 111 kvm med stort potensial. To bad, to uteplasser og utgang til grøntareal. Garasjeplass.

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg | Meglers verdivurdering | Prisindeks | Endring av eiendom

1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.08.2015		21.08.2015	-	2 212 500	-	2 212 500	2
23.12.1999		23.12.1999	-	1 600 000	-	1 600 000	3
30.06.1997		30.06.1997	-	1 030 000	-	1 030 000	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Ikke fritt markedssalg.

3 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BRYNSENG grunnkrets nå

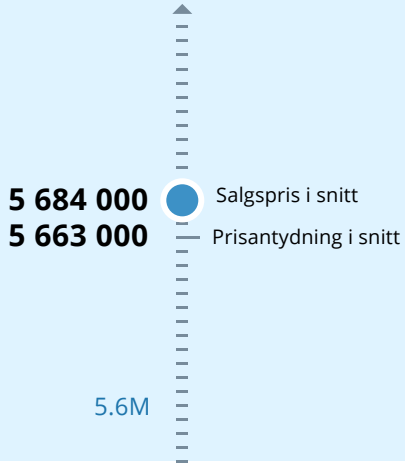
7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
66
dager

Leiligheter solgt i BRYNSENG grunnkrets siste 3 mnd

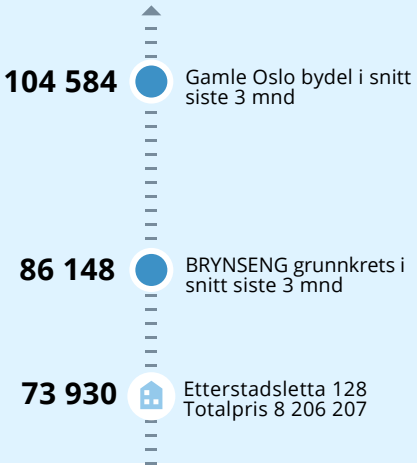
13
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
30
dager

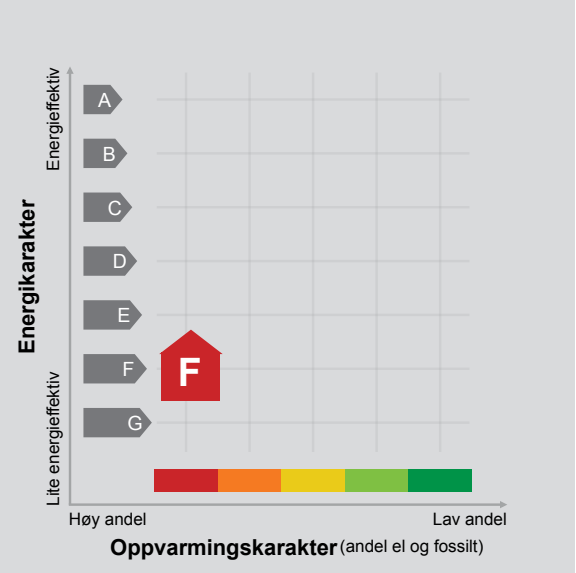
for 0.2% under prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Etterstadsletta 128
Postnummer	0659
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	81
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80908806
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-223391
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

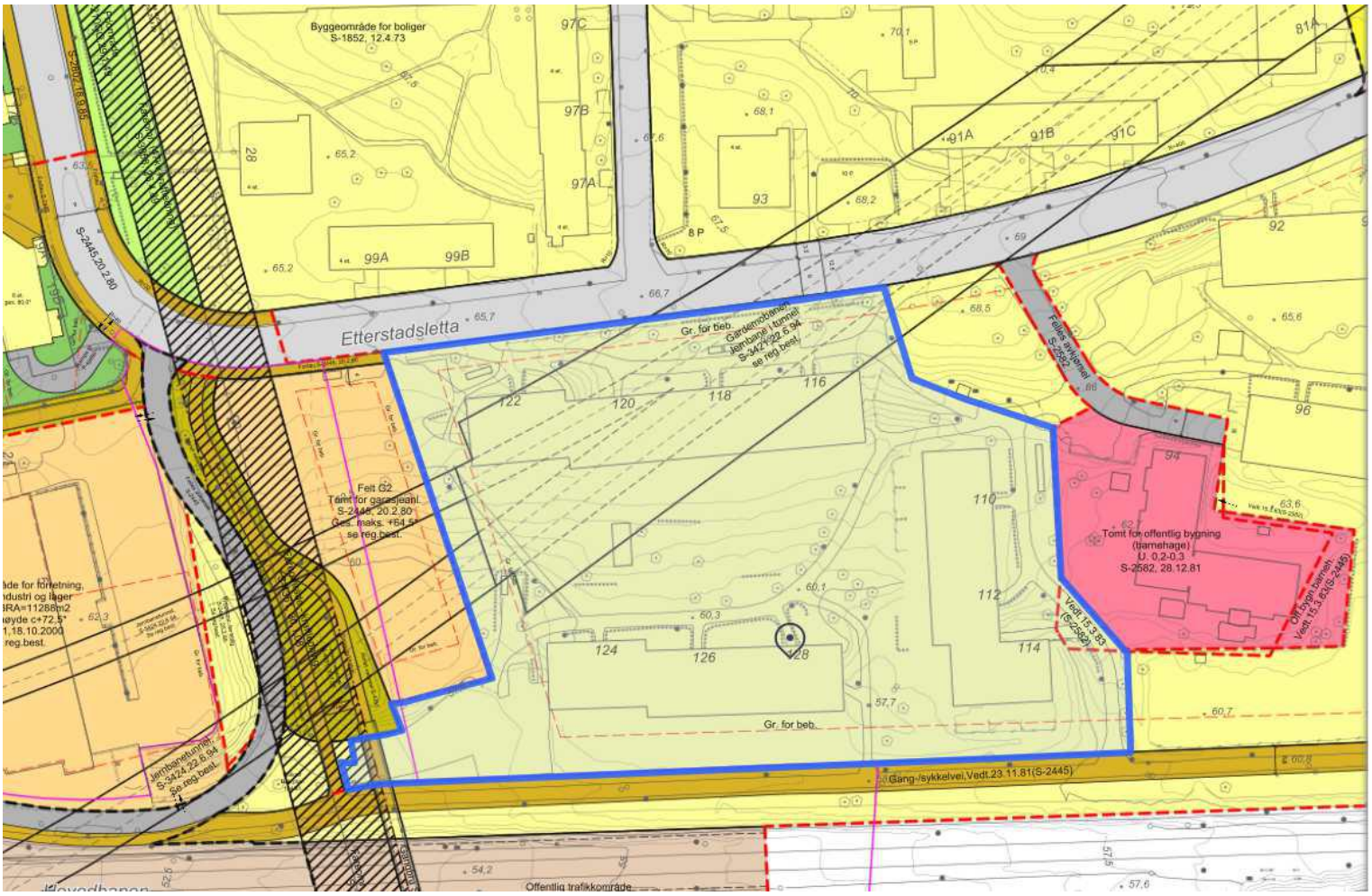
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Byggeområde for boliger
S-1852, 12.4.73
97C
97B
97A
91A
91B
91C
93
92
96
94
99A
99B
28
8 P
Etterstadsletta
S-2445,20.2.80
Gr. for beb.
Gårdemidtenet
Jernbane i tunnel
S-3424,22.6.94
se reg.best.
Felles gangtunnel
S-2559
122
120
118
116
110
112
114
124
126
128
Felt G2
Tomt for garasjeanl.
S-2448, 20.2.80
Ges. maks. +64,5
se reg.best.
Tomt for offentlig bygning
(barnehage)
U: 0,2-0,3
S-2562, 28.12.81
Vedt.15.3.83
(S-2559)
Off.trygn barneh.
Vedtt.15.6.83(S-2448)
Gr. for beb.
Gang-/sykkelvei,Vedt.23.11.81(S-2445)
Jernbanetunnel
S-3424,22.6.94
se reg.best.
Offentlig trafikkområde

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Carisma Bhatnagar
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: carisma.bhatnagar@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260228 . Vår ref.: 1202-1-061 Dato: 01.09.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Alna Terrasse
Organisasjonsnr:	875379682
Seksjonseier:	Bakken, Leif Håvard
Medeier:	
Leilighetsnummer:	061
Adresse:	Etterstadsletta 128, 0659 OSLO
Seksjonsnummer:	61
Gnr.	135
Bnr.	31

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 3153787.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Dersom seksjonseier renoverer baderom, og skifter til ""rør i rør"" system for alle rør i leiligheten, dekker sameiet kr.15.000,- etter faktura fra autorisert rørlegger. Styret anbefaler alle som renoverer baderommene og/eller kjøkken, å bytte ut alle rør i leiligheten til <<rør i rør"". Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no. Ekstraordinært årsmøte har vedtatt betongrehabilitering med budsjett kr 53 300 000, lånebehov 43 900 000. Styret har vedtatt at felleskostnadene øker med 37 % fra 01.09.2025. <<Klient.Meglerbrev>>

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987269394
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,15%
Restsaldo	7 778 325,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987269386
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,15%
Restsaldo	43 900 000,00
Innfrielsesdato:	30.01.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med desember 2030

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: 7 604,55,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	147,00	
Garasje	17,00	
Vedlikehold	918,00	
TV/internett	220,00	
Felleskostnader	6 302,55	

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:	436,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 461,-
Annen formue:	234 052,-
Gjeld:	505 714,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987269394
Restsaldo:	76 191,37
Kapitalkostnader:	630,82
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987269386
Restsaldo:	430 015,74
Kapitalkostnader:	2 204,42
Administrasjonsavtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i desember 2030 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 506 207,12,-, 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 Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon: 22 99 18 77.

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/Anne Siri Brandrud, e-post: alnaterrasse@styrerommet.no
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. 1202

BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 20:00 og lukker 23. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/1202

Det holdes også et frivillig møte 20. mai kl. 19:00 , Etterstad skole.

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Parkerigsplass/ gjeste parkering
7. Hobbyrom
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

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

Kristina Elise Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gunnar Molnes og Cathrine Netland Egset er valgt.

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. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. Årsmelding fra styret april 2026.pdf
2. Kommentarer til Årsregnskap 2025.pdf
3. ALNA TERRASSE BOLIGSAMEIE Årsregnskap 2025.pdf
4. 1202 Alna Terrasse Boligsameie - revisjonsberetning 2025.pdf

---

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

I tillegg foreslår kr 200 000 som honorar for arbeid med fasadeprosjektet.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000 + 200 000. tilsammen kr 520 000

Sak 6

Parkerigsplass/ gjeste parkering

Forslag fremmet av:
Iftekhar Hussain

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Hei , håper dere kan få merket p.plassene ved E sletta 122 med hvite streker.

Det er plass til 5 biler der men fordi strekene er borte så blir det kun brukt av 4 biler.

Har også lyst til spørre ang parkering av store campingbiler som stikker ut nokså langt og tar mye plass. Er det greit eller kanskje de burde bli oppfordret til å bruke plassene i nedre rekke ved (124-128).

Mener at det er bedre eller romsligere plasser der.....

Takk

Styrets innstilling

Det er stort behov for å friske opp oppmerkingen av alle parkeringsplasser på eiendommen og vil sørge for at dette blir gjort asap. Når det gjelder nedre parkeringsplass må dette, av praktiske grunner, vente til rehabiliteringsprosjektet er ferdig. Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere som har påpekt at plassering av store biler opp langs Etterstadgata hindrer sikt ved utkjøring og dermed kan være trafikk farlig. Styret vil derfor henstille til eiere av bobiler og andre større kjøretøy at de benytter nedre parkeringsplass

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Parkerigsplass/ gjeste parkering
- Mot Parkerigsplass/ gjeste parkering

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Kanskje campingbiler bør få noen faste p.plasser for parkering .

2. Styret sørger for oppmerking av parkeringsplasser så fort dette lar seg gjennomføre. Styret vil henstille til eiere av bobiler og tilsvarende store biler at de benytter den nedre parkeringsplassen.

Sak 7

Hobbyrom

Forslag fremmet av:
Dag-Bertil Marthinsen Ronde

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Hei, finnes det noe sted i borettslaget hvor det er mulig å etablere et hobbyrom? Tanken er å ha et rom hvor man feks kan jobbe med elektrisk vertkøy, sag, slip etc. Mulig rommet ved inngangen til garasjen under 120 kan egne seg.

Styrets innstilling

I forslaget er det direkte henvist til rom ved garasjeport i 122. Dette rommet brukes i dag av vaktmester til oppbevaring av alle hageredskaper, vannslange-tromler (om vinteren), maling/utstyr, pluss en mengde andre ting. Rommet kan etter styrets vurdering ikke omdisponeres. Et tilsvarende rom ved garasjeporten i 124 benyttes til å plassere gjenstander som beboere har satt utenfor søppel konteinerne - eller andre steder på eiendommen, og som renholdsverket ikke tar med seg. For å redusere kostnader har styret avtalt med vaktmester å lagre tingene her til det er en tilstrekkelig mengde til å fylle opp en bil/henger, og vil derfor ikke anbefale å omdisponere dette rommet heller. Styret er imidlertid positiv til tanken om å etablere et snekker- eller hobbyrom, og vil undersøke om det er mulig å finne fram til et praktisk og økonomisk akseptabelt alternativ.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Hobbyrom
- Mot Hobbyrom

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Etablere hobbyrom.

2. Styret undersøker muligheten for å finne fram til et praktisk og økonomisk akseptabelt alternativ til det som er foreslått.

Sak 8
Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Anne Siri Brandrud

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Øistad
- Gry Elisabeth Grandal
- Kristian Sørum

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

- Hanne Marit Valen

Årsmelding fra styret 2025/26

Rehabilitering

Arbeidet med rehabilitering av betong og fasader i Alna Terrasse startet opp i begynnelsen av juni 2025. Arbeidet har siden stort sett fulgt oppsatt fremdriftsplan, dog med noen justeringer som følge av at omfanget av skader har vært svært varierende. Kort oppsummert; skadeomfanget på balkongsidene har vært langt mer omfattende enn forventet ved oppsett av opprinnelig fremdriftsplan. Vi har informert beboerne om at endring i fremdriftsplan kan påregnes som følge av varierende skadeomfang.
På nåværende tidspunkt ser det ut til at arbeidet blir utført innenfor prosjektets budsjettramme.

Arbeidet følges opp av vår prosjektleder Hilde Henden fra OBOS og betongekspert Pål Ødegård Hanssen fra «Ødegård & Lund». Sistnevnte har pr. uke 16 levert 74 befaringsrapporter med omfattende bildedokumentasjon. Disse beskriver i detalj både skadeomfang på betongen og reparasjonsarbeidet som er utført.
Fra styrets side følges arbeidet daglig opp av styremedlem Kristian Sørum og styreleder Anne Siri Brandrud, gjennom elektronisk kommunikasjon med entreprenør, prosjektledere og beboere, og gjennom byggemøter hver annen uke og befaringer i forbindelse med avslutning av hvert trinn i arbeidet (hver side av blokkene).

Beboere er orientert om prosjektets gang gjennom to åpne orienteringsmøter i perioden. Disse har vært avholdt ute på grillplassen. Styret har i tillegg orientert om fremdrift og pågående arbeid på Vibbo, der alle beboere har hatt mulighet til å stille spørsmål og kommentere pågående arbeider fortløpende.

Vår prosjektleder Hilde Henden, betongekspert Pål Ødegård Hanssen og prosjektleder for Thorendahl Isak Asplin vil være tilstede på årsmøtet den 20.mai og orientere om prosjektets status, oppfølging og avslutning.

- **Utskifting av dører- og vinduer**

Siden det ikke var mulig innenfor realistiske økonomiske rammer å innbefatte utskifting av alle gamle dører og vinduer i sameiet har eiere blitt tilbudt dette som opsjon, mot at eierne selv har finansiert dette. Styret søkte og fikk innvilget støtte til dette tiltaket fra ENOVA på 20%. 55 seksjonseiere har benyttet seg av dette tilbudet. Vinduer er levert og montert av «VD Montasje AS» som underleverandør til Thorendahl.

- **Innglassing**

Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune avslo søknad om innglassing i den opprinnelige rammeplanen for rehabiliteringsarbeidet høsten 2024. På bakgrunn av signaler fra etaten ble ny søknad fremmet, avslått og anket. Siste ankeinstans, Statsforvalteren i Oslo og Akershus, opprettholdt kommunens vedtak i november 2025. Tillatelse til innglassing er gitt for alle tre blokkene i 1997 og det foreligger ferdigattest for 124-128 i 1999. Det er ikke gitt ferdigattest for de øvrige blokkene og denne saken ble dermed henlagt av kommunen i 2008.

Styret jobber fortsatt med denne saken og vurderer bl.a. om det vil være aktuelt å melde inn saken til Sivilombudsmannen. Oppdatert informasjon på årsmøtet i mai.

- **Markiser**

Bytte av markiser er en opsjon i forbindelse med rehabiliteringen og administreres av Thorendahl med Nerligruppen AS som leverandør. Styret har anbefalt to farger ved bestilling av ny markise eller bytte av duk; RAL 9006 «Silver veil» og RAL 7016 «Midnight chalk».

Gang/sykkelvei – utvidelse til dobbel bredde

Dette prosjektet er nå avsluttet og endelig avtale med kommunen er fulgt opp. Planter, stort sett syrinbusker, er flyttet inn på vår eiendom. Busker langs levegg mot jernbanen er beholdt, det er bygget opp en mur av granittstein mot 114 og det er lagt granittstein under de to benkene på plenen utenfor 124-128. Større trær mot jernbanen er beholdt.

Vannmålere på hovedinntak

I en artikkel fra OBOS med tittelen "Er det fortsatt lønnsomt med vannmåler?" konkluderes det med at det for mange sameier vil være lønnsomt å betale for vann etter faktisk forbruk, til tross for at nye regler for beregning av vannavgiften blir noe mindre gunstig enn det har vært tidligere. Vann- og avløpsavdelingen i Oslo Kommune har bistått oss med beregning som konkluderer med at årlig innsparing for oss vil ligge i størrelsesorden min. 200' Vedtak om installering av vannmåler på hovedinntak ble vedtatt av sameierne i ekstraordinært årsmøte i februar d.å.
Etter anbudsrunde fikk vår rørlegger REMM anbudet og vannmålere ble montert i løpet av april. Total investering, inkl. snekkerarbeid er ca 230', som medfører at investeringen vil ha betalt seg i løpet av et drøyt år - og deretter gi en betydelig årlig innsparing.

Brannteknisk tilstandsanalyse.

Norsk Brannvern har på oppdrag fra styret levert tilstandsanalyse datert 10.01.2026. Rapporten gir en god oversikt over branntekniske krav og registrerte avvik, og det er forslag om tiltak både på kort og noe lengre sikt.
Rapporten peker på at trappeoppganger, bodganger og garasjer må ryddes for alt som ikke er godkjent av brannvesenet (klær, møbler o.l.). Som eksempel bør nevnes at brannvesenet tillater lagring av ett sett dekk pr. bil i garasjeanlegg – ellers ingen ting.
Da det er begrenset rømningvei fra boenheter i 3. og 4. etg. er det nødvendig å etablere kompenserende tiltak. Rapporten peker på at det beste og mest kostnadseffektive vil være å etablere felles brannvarslingsanlegg.

Skjøtselsplan for uteområdene i Alna Terrasse

Landskapsarkitektfirmaet Lanskaperiet AS har på oppdrag fra styret utarbeidet en skjøtselsplan datert 09.02.26, med et skjøtselskart som gir en god oversikt over eksisterende beplantning.
Planen vil være et viktig grunnlag dersom sameiet vil innhente anbud på eksterne gartnertjenester, men også for vaktmester og styret sin oppfølging. Vårt uteareal omfatter nesten 10 da (9600 m2) hvor det er plantet mer enn 500 busker og ca 50 trær, som alle trenger jevnlig ettersyn og stell.

Ordinært vedlikehold

- **Lekeplassen ved 124**

Denne ble totalrenovert sommeren 2025. Etter anbudsrunde ble firmaet Doning AS valgt. Alt gammelt treverk fjernet og sand byttet ut. Eksisterende lekeapparater beholdt.

- **Styrerommet**

Etter omfattende utbedring av lekkasjer i begge berederrom er styrerommet endelig klar til bruk for styret og for. I forbindelse med rehabiliteringsarbeidet har både styrerommet og rommet ved siden av blitt benyttet av Thorendahl sine arbeidere.

- **Etablering av 1-2 HC-parkeringsplasser**

på sameiets felles parkering ble vedtatt av årsmøtet i fjor, men er ikke effektuert. Dette som følge av det pågående rehabiliteringsarbeidet, noe som medfører behov for mange parkeringsplasser til plassering av containere og til entreprenørens arbeids-biler. Styret vil sørge for at vedtaket blir fulgt opp så snart det pågående rehabiliteringsarbeidet er ferdig.

Alna Terrasse har fungerende samarbeidsavtaler med firmaene Anticimex (skadedyrkontroll), R.Bergersen (dører og callinganlegg), Rosing (garasjedører), Norva Gravco (spyling av avløp 114), REMM (rørleggertjenester), Centrum Elektriske (belysning og el installasjoner) og Karlsen Vaktmestertjeneste AS.

Styrets arbeid

Selv om arbeidet i styret kan være krevende, spesielt i tider med store og omfattende prosjekter, er det også interessant og lærerikt. Vi vil igjen oppfordre våre sameiere om å melde seg til innsats for fellesskapet, gjennom deltakelse i styret, i valgkomiteen eller eventuelle arbeidsgrupper. Ta gjerne kontakt med styrets medlemmer om du lurer på hva arbeidet innebærer. Siden forrige årsmøte har vi hatt 18 styremøter (inkl. 2 regnskaps-/budsjettmøter) og behandlet over 100 saker. I tillegg har vi arrangert 2 informasjonsmøter knyttet til rehabiliterings-prosjektet og avholdt to ekstraordinære årsmøter.

Styret i Alna Terrasse Boligsameie

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at økning av felleskostnader fra september 2025 ikke lå inne i budsjettet, samt oppgjør av forsikringssak fra 2024, som ble utbetalt i 2025.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene i fasadeprosjektet ikke var lagt inn i budsjettet Prosjektkostnadene i 2025 er på kr **25 693 467. Se note 7**. Prosjektet er finansiert ved låneopptak.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lånekostnader nytt lån i forbindelse med fasadeprosjektet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig lån er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 19 228 681

BUDSJETT 2026

Det er budsjettert med **kr 24 928 346 til større vedlikehold som gjelder fasadeprosjektet**.
Dette kommer i tillegg til ordinær drift og vedlikehold
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALNA TERRASSE BOLIGSAMEIE
ORG.NR. 875379682, KLIENTNR. 1202

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 160 242	7 154 818	7 448 000	9 555 000
Andre inntekter	3	127 722	210	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 287 964**	**7 155 028**	**7 448 000**	**9 555 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-273 320	-273 320	-273 000	-273 320
Styrehonorar	5	-320 000	-320 000	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-3 125	-11 250	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-180 310	-172 075	-177 000	-184 965
Konsulenthonorar		-248 476	-882 303	-110 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-26 336 891	-1 396 849	-660 000	-25 620 646
Forsikringer		-756 052	-812 724	-580 000	-649 600
Kommunale avgifter	8	-2 064 814	-1 894 320	-2 166 000	-2 267 392
Energi/fyring	9	-587 214	-534 183	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-331 230	-375 008	-374 000	-385 220
Andre driftskostnader	10	-1 130 097	-1 063 439	-1 119 400	-1 213 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-32 231 528**	**-7 735 472**	**-6 390 400**	**-31 550 473**
DRIFTSRESULTAT		**-23 943 565**	**-580 444**	**1 057 600**	**-21 995 473**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 547	140 582	74 999	74 999
Finanskostnader	12	-1 637 411	-609 929	-591 000	-1 858 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 592 864**	**-469 347**	**-516 001**	**-1 783 001**
ÅRSRESULTAT		**-25 536 429**	**-1 049 791**	**541 599**	**-23 778 474**
Overføringer:					
Udekket tap:		-25 536 429	-1 049 791		

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	5 400	5 400
SUM ANLEGGSMIDLER		**5 400**	**5 400**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 487	280
Forskuddsbetalte kostnader		6 847	298 490
Driftskonto OBOS-banken		26 949 082	507 882
Sparekonto OBOS-banken		102 274	878 711
SUM OMLØPSMIDLER		**27 095 690**	**1 685 363**
SUM EIENDELER		**27 101 090**	**1 690 763**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-32 633 208	-7 096 779
SUM EGENKAPITAL		**-32 633 208**	**-7 096 779**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	51 867 289	8 278 987
SUM LANGSIKTIG GJELD		**51 867 289**	**8 278 987**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		118 396	111 278
Leverandørgjeld		7 731 134	393 998
Påløpte renter		17 479	3 279
SUM KORTSIKTIG GJELD		**7 867 009**	**508 555**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**27 101 090**	**1 690 763**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2026
Styret i Alna Terrasse Boligsameie

Anne Siri Brandrud Kristian Sørum Gry Elisabeth Grandal

Aleksander Øistad Jardar Hinnaland Stendal

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.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm el-bil	81 493
Felleskostnader	6 330 948
Garasje	24 548
TV/internett	359 040
Trappevask	239 904
Vedlikehold	1 124 308
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 160 242**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Forsikring skadesak	127 722
SUM ANDRE INNTEKTER	**127 722**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-73 320
Ekstra styrehon. i fob fasaderehab	-200 000
SUM PERSONALKOSTNADER	**-273 320**

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	-320 000
SUM STYREHONORAR	**-320 000**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-3 125
SUM REVISJONSHONORAR	**-3 125**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Thorendahl AS	24 289 844
Brekke & Strand Akustikk	21 321
Fradrag utfakturert	-17 596
Tilskudd Oslo kommune	-187 500
Nokas brannkonsult	19 463
Norsk Gjenvinning	56 848
Obos Prosjekt	855 082
Absolutt arkitektur AS	132 695
Plan og bygningsetaten	28 260
Ødegård og Lund AS	495 050
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-25 693 467**
Drift/vedlikehold bygninger	-442 410
Drift/vedlikehold VVS	-55 016
Drift/vedlikehold elektro	-34 662
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 048
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 652
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-6 636
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-26 336 891**

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 365 754
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-698 817
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 064 814**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-587 214
SUM ENERGI / FYRING	**-587 214**

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10 785
Container	-65 623
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 347
Diverse utstyr	-1 445
Annet driftsmateriale	-2 670
Lyspærer og sikringer	-1 031
Vaktmestertjenester	-384 814
Vakthold	-238 038
Renhold ved firmaer	-234 323
Snørydding	-136 521
Andre driftskostnader	-7 917
Kontor- og datarekvisita	-1 799
Trykksaker	-2 354
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 290
Andre kontorkostnader	-378
Porto	-1 025
Kontingenter	-9 450
Bank- og kortgebyr	-4 716
Øreavrunding	-3
Velferdskostnader	-5 567
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 130 097**

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	26 114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 535
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 346
Andre renteinntekter	2 552
SUM FINANSINNTEKTER	**44 547**

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-299 146
Pantegjeldsrenter	-256 585
Pantegjeldsrenter	-1 080 955
Renter på leverandørgjeld	-725
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 637 411**

NOTE 13

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Etterstad KabelTV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.
at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Balanseført verdi: 5.400,-

NOTE 14
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,15 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2025	-8 100 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	142 711	
		-7 957 289
Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,15 %. Løpetiden er 13 år., avdragsfritt frem til 01.12.30		
Opprinnelig 2025	-43 900 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	229 302	
		-43 670 698
Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-10 796 428	
Nedbetalt tidligere	2 517 441	
Nedbetalt i år	-8 278 987	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-51 627 987**

Til årsmøtet i Boligsameiet Alna Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Alna Terrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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.

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

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

Oslo, 23. april 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 20.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.26
Selskapsnummer: 1202 **Selskapsnavn:** BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Kristina Elise Bennin er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Gunnar Molnes og Cathrine Netland Egset er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000 + 200 000. tilsammen kr 520 000

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Parkerigsplass/ gjeste parkering

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For parkerigsplass/ gjeste parkering

☐ Mot parkerigsplass/ gjeste parkering

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Kanskje campingbiler bør få noen faste p.plasser for parkering .

☐ Styret sørger for oppmerking av parkeringsplasser så fort dette lar seg gjennomføre. Styret vil henstille til eiere av bobiler og tilsvarende store biler at de benytter den nedre parkeringsplassen.

Sak 7 Hobbyrom

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For hobbyrom

☐ Mot hobbyrom

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Etablere hobbyrom.

☐ Styret undersøker muligheten for å finne fram til et praktisk og økonomisk akseptabelt alternativ til det som er foreslått.

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Anne Siri Brandrud

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Aleksander Øistad

☐ Gry Elisabeth Grandal

☐ Kristian Sørum

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Hanne Marit Valen

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

Organisasjonsnummer: 875379682
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 20. mai kl. 20:00 til 23. mai kl. 20:00 og møtet ble avholdt 20. mai 2026, Etterstad skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 62.

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:**
> Kristina Elise Bennin er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Gunnar Molnes og Cathrine Netland Egset er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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. Årets resultat overføres til egenkapital
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

I tillegg foreslår kr 200 000 som honorar for arbeid med fasadeprosjektet.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000 + 200 000. tilsammen kr 520 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **15**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Parkerigsplass/ gjeste parkering

Fremmet av: Iftekhar Hussain

Hei , håper dere kan få merket p.plassene ved E sletta 122 med hvite streker.

Det er plass til 5 biler der men fordi strekene er borte så blir det kun brukt av 4 biler.

Har også lyst til spørre ang parkering av store campingbiler som stikker ut nokså langt og tar mye plass. Er det greit eller kanskje de burde bli oppfordret til å bruke plassene i nedre rekke ved (124-128).

Mener at det er bedre eller romsligere plasser der.....

Takk

Styrets innstilling
Det er stort behov for å friske opp oppmerkingen av alle parkeringsplasser på eiendommen og vil sørge for at dette blir gjort asap. Når det gjelder nedre parkeringsplass må dette, av praktiske grunner, vente til rehabiliteringsprosjektet er ferdig. Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere som har påpekt at plassering av store biler opp langs Etterstadgata hindrer sikt ved utkjøring og dermed kan være trafikk farlig. Styret vil derfor henstille til eiere av bobiler og andre større kjøretøy at de benytter nedre parkeringsplass

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **45**
Antall stemmer mot saken: **11**
Antall blanke stemmer: **6**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Kanskje campingbiler bør få noen faste p.plasser for parkering .

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret sørger for oppmerking av parkeringsplasser så fort dette lar seg gjennomføre. Styret vil henstille til eiere av bobiler og tilsvarende store biler at de benytter den nedre parkeringsplassen.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **8**
Antall stemmer for vedtak 2: **45**
Antall blanke stemmer: **6**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Hobbyrom

Fremmet av: Dag-Bertil Marthinsen Ronde

Hei, finnes det noe sted i borettslaget hvor det er mulig å etablere et hobbyrom? Tanken er å ha et rom hvor man feks kan jobbe med elektrisk vertkøy, sag, slip etc. Mulig rommet ved inngangen til garasjen under 120 kan egne seg.

Styrets innstilling
I forslaget er det direkte henvist til rom ved garasjeport i 122. Dette rommet brukes i dag av vaktmester til oppbevaring av alle hageredskaper, vannslange-tromler (om vinteren), maling/utstyr, pluss en mengde andre ting. Rommet kan etter styrets vurdering ikke omdisponeres. Et tilsvarende rom ved garasjeporten i 124 benyttes til å plassere gjenstander som beboere har satt utenfor søppel konteinerne - eller andre steder på eiendommen, og som renholdsverket ikke tar med seg. For å redusere kostnader har styret avtalt med vaktmester å lagre tingene her til det er en tilstrekkelig mengde til å fylle opp en bil/henger, og vil derfor ikke anbefale å omdisponere dette rommet heller. Styret er imidlertid positiv til tanken om å etablere et snekker- eller hobbyrom, og vil undersøke om det er mulig å finne fram til et praktisk og økonomisk akseptabelt alternativ.

Avstemning i saken:

✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **31**
Antall stemmer mot saken: **23**
Antall blanke stemmer: **8**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Etablere hobbyrom.

✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styret undersøker muligheten for å finne fram til et praktisk og økonomisk akseptabelt alternativ til det som er foreslått.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **3**
Antall stemmer for vedtak 2: **39**
Antall blanke stemmer: **8**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Anne Siri Brandrud (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Siri Brandrud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Gry Elisabeth Grandal (51 stemmer)
Kristian Sørum (47 stemmer)
Aleksander Øistad (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gry Elisabeth Grandal
Kristian Sørum
Aleksander Øistad

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Hanne Marit Valen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Hanne Marit Valen

HUSORDENSREGLER
FOR BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø.

2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler, som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.

3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.

4. Bil- og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt, unntatt ved av- og pålessing. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasjen må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys, og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet. Bilvask på området er ikke tillatt.

5. Søppelskuret skal kun brukes til husholdningsavfall. Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall. Større kartonger eller lignende må kun kastes på offentlige avfallsplasser eller i container. Container blir satt ut 1 gang i året, og ellers ved behov.

6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.

7. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hunde-ekskrementer må fjernes.

8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Røyking i oppgangene og kjellerganger er ikke tillatt.

   Fra kl 23.00 til kl 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

   Bruk av elektrisk drill, banking i vegg og bruk av annen støyende redskap er ikke tillatt innenfor leiligheten på hverdager etter kl 21.00 og søndager før kl 11.00 og etter kl 20.00

   Det er varslingsplikt ovenfor naboer i samme oppgang og nabooppgang ved vedvarende støyende arbeid: Varsling foregår ved oppslag i oppgangene.

   Teppebanking på terrassene og balkongene er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å henge opp klessnorer over terrassen eller balkongen. Det er ikke tillatt å sette høye kjøleskap/skap eller sette/montere andre faste innretninger på terrassene/balkongene som går over terrasse/balkong kanten.
   Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene.
   Det er kun tillatt med gass og elektrisk grill.

8. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det kun tillatt å ha barnevogner i gangene. Sykler og mopeder må parkeres på anviste plasser.

   Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.
   Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

9. Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende.

   Det er ikke tillatt med fastmonterte parabolantenner. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas.

10. Det er ikke tillatt med bruk av gnistskapende verktøy i garasjeanlegget og på felles parkeringsplass.

V E D T E K T E R
for
Boligsameiet Alna Terrasse

org. nr. 875 379 682

Vedtektene er vedtatt på sameiermøte den 3. mars 1999.

Revidert i sameiermøte den 15.03.2005 og 22.03.2018.

Endret på ekstraordinært årsmøte 26.03.19 i samsvar med ny

eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Boligsameiet Alna Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27. mai 1983.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 136 boligseksjoner på eiendommen gnr. 135, bnr. 31 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelenes BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

(4) Leietaker av bruksenhet skal før innflytting godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.
(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

(8) Uten skriftlig samtykke fra styret har en seksjonseier ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner, f.eks. endre farge, foreta utskifting av dører og vindu e.lign.

Innvendige endringer i bruksenhetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas uten styrets godkjennelse.

(9) Boder i oppganger er seksjonert som fellesareal. Bod fordeling er iht. plantegninger for Alna Terrasse, noen av seksjonene har ikke bod. Bruksrett til bodene følger de seksjonene som har bod, og følger seksjonene/leilighetene ved salg.

(10) Der sameierne har bruksrett til bestemte deler av fellesarealet, gjelder retten midlertidig i 30 år fra 01.01.2018 iht. Eierseksjonsloven § 25, femte ledd.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4.1 Sameiets garasjeplasser
Bruksrett til garasjeplasser følger de seksjonene som har garasjeplass, og følger seksjonene/leilighetene ved salg.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) Vannrør fra og med stoppekran ved stigeledning, EL-kabler og sikringsskap fra og med seksjonens sikringsskap

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
Eier av seksjonen er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

(7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp hvert kvartal. Beløpet fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. I tillegg har sameiet tinglyst panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av minimum fem medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) 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 eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens 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 flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene 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.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) 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 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 seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode
Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den

27.9.1985

OS/lw

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.135, bnr.31, Nygaard, Etterstad

Journalnr.

82/97

Arbeidets art

Nybygg

Avsluttende synsforretning

20.9.1985

Bygningens art

Terrasseblokk

Byggherre

AS Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo 3

Byggemelder

AS Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Sjefsing. Harald Buhs, Holmenvn. 19, Oslo 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningssjefen

.....

Overingeniør

for Ole Sandnes

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. c-15. ANDVORD. 3000.

Etterstadsletta 128

Nabolaget Brynseng/Etterstadsletta søndre - vurdert av 153 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	12 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	18 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	14 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	19 min 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	22 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Etterstadsletta 91 - 11409	3 min
Etterstadsletta 91 - 11410	3 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstad vest Linje 37	2 min 0.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	13 min 1 km
Bryn stasjon Linje L1	15 min 1.3 km
Lakkegata skole Linje 17	7 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 2.9 km

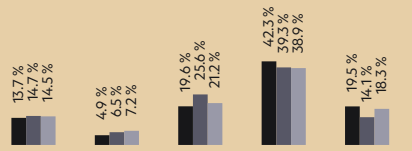
BARNEHAGER

Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-6 å... 68 barn	2 min 0.1 km
Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 130 barn	6 min 0.5 km
Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 72 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Etterstad	4 min
Nærbutikken Etterstadsletta	4 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Brynseng/Etterstadsletta..	2 269	1 188
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

SPORT

Nygård terrasse ballpl./skøytebane	2 min
Vålerenga skole	8 min
Mudo Gym Etterstad	4 min
SATS Kampen	11 min

«Flott sted å bo, hyggelige mennesker og er rett ved Helsfyr t-bane stasjon.»

— Sitat fra en lokalkjent

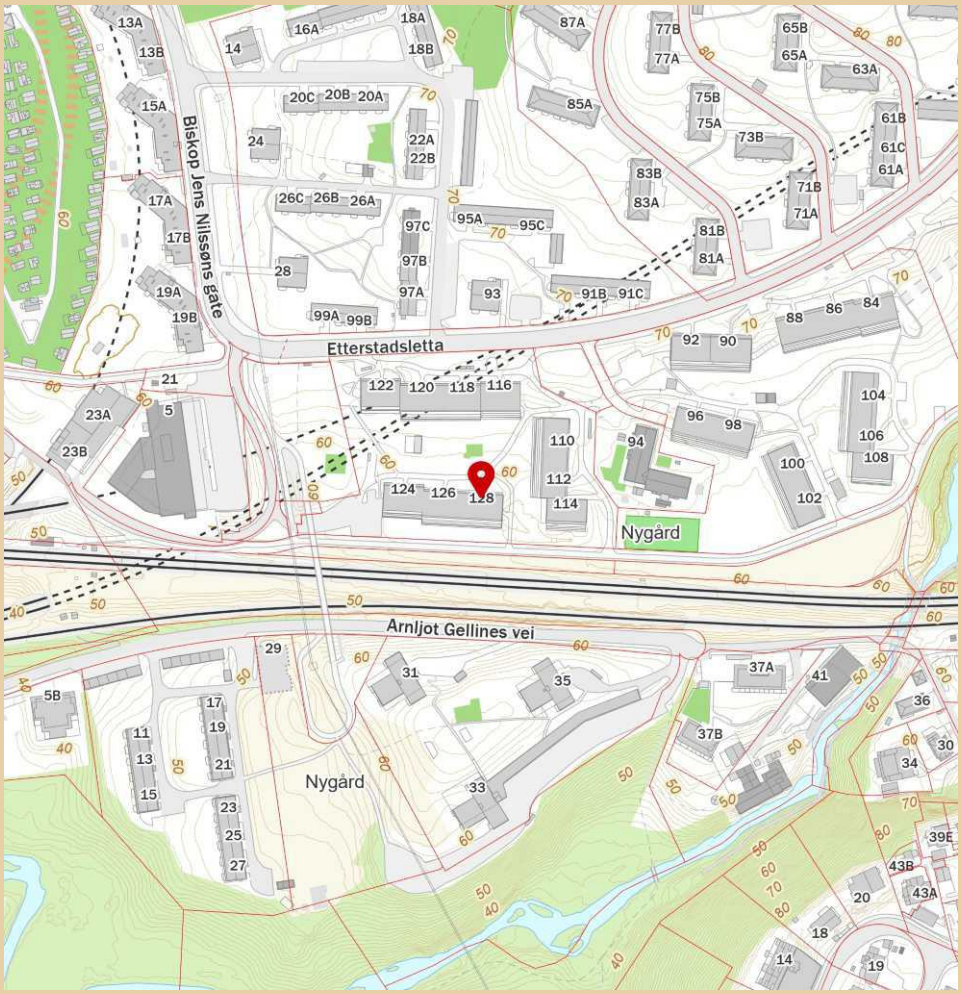
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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:
Etterstadsletta 128, 0659 Oslo
Gnr. 135, Bnr. 31, Snr. 61, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260228

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
