PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

BRÅTENALLÉEN 35 A

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Ferdigattest og tegninger

Grunnboksutskift

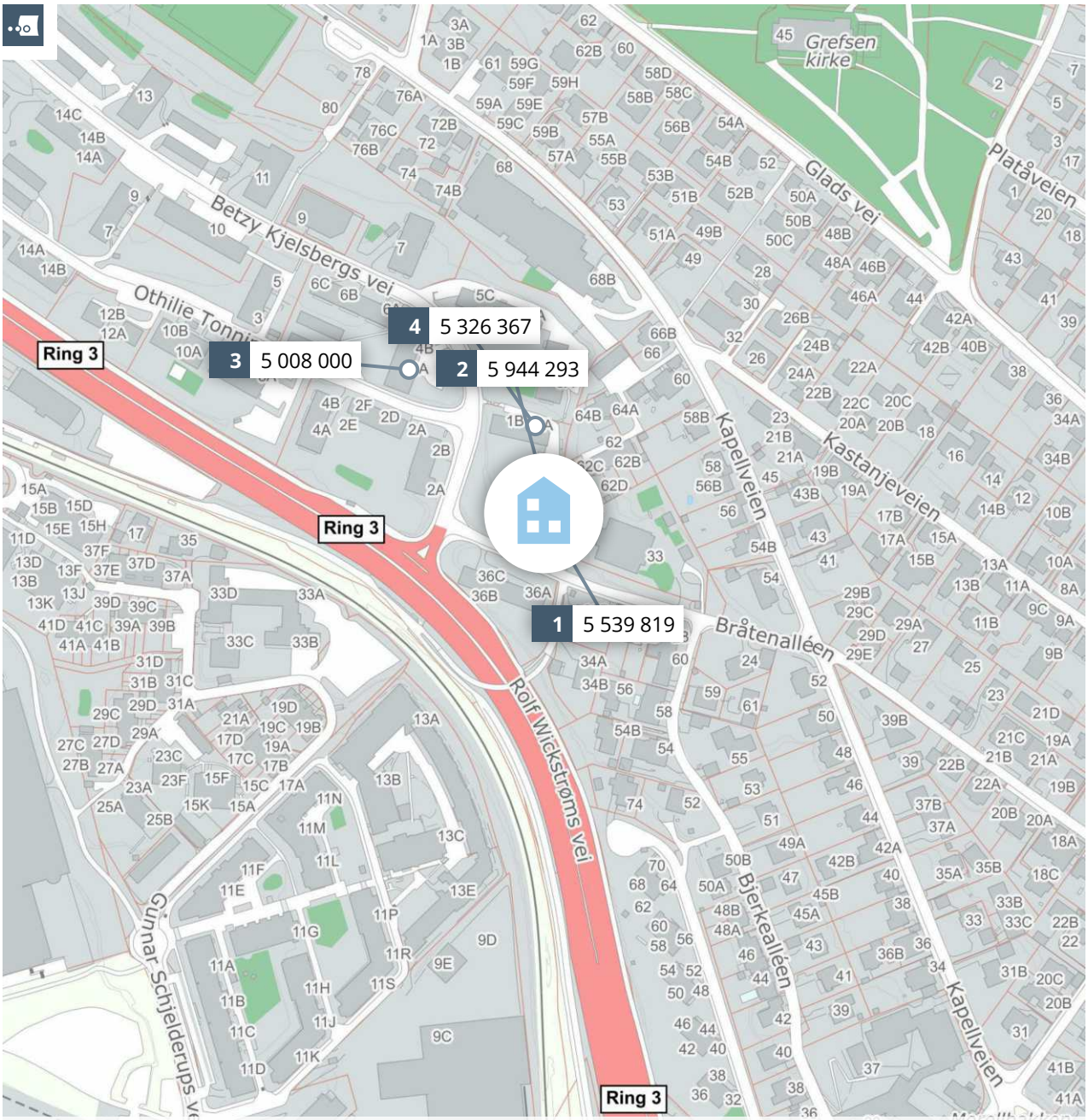
Kommunale avgifter og eiendomsskatt

Likningsverdi

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

BRÅTENALLÉEN 35 A

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 08.08.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bråtenalléen 35 A, 0487 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1959

GNR 77 BNR 170 FNR 0 SNR 14 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS LILLO TERRASSE

Verdivurdert til

4 850 000

0	4 850 000	89 815
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	7 m²	- m²	15 m²	- m²	- m²
Byggeår						1959

Fellesutgifter	3 431
Formue	23 947
Soverom	2
Etasje	3
Balkong	

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bråtenalléen 35 A 59 m² 1959 1. etg 2 sov	24.04.2025	5 090 000	**5 275 000**	264 819	5 539 819	**93 895**
2 Bråtenalléen 35 B 72 m² 1959 3. etg 2 sov	04.02.2025	5 650 000	**5 600 000**	344 293	5 944 293	**82 560**
3 Betzy Kjelsbergs vei 4 A 55 m² 1959 2. etg 2 sov	27.09.2024	4 750 000	**4 750 000**	258 000	5 008 000	**91 055**
4 Betzy Kjelsbergs vei 1 A 69 m² 1959 2. etg 2 sov	03.09.2024	5 100 000	**5 000 000**	326 367	5 326 367	**77 194**

Denne innbydende og gjennomtenkte 3-roms hjørneleiligheten ligger i byggets øverste etasje. Leiligheten byr på en praktisk planløsning, gode lysforhold og en stor balkong – perfekt for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster.
Stor balkong på ca. 15 kvm med flislagt gulv og gode solforhold. Åpen stue-/kjøkkenløsning. Kjøkken med glatte fronter, heltre benkeplate, fliser over benk og flere integrerte hvitevarer. Store vindusflater som gir rikelig med naturlig lys. Bad fra 2010 med fliser, varmekabler, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin. To gode soverom, begge med garderobeskap. Innebygget skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré
Oppvarming og varmtvann inkludert i felleskostnadene. Leiligheten disponerer to boder på ca 7 kvm til sammen

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

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
27.03.2013	15.04.2013	07.05.2013	2 580 000	2 600 000	125 990	2 725 990
17.04.2010	26.04.2010	07.06.2010	1 590 000	1 720 000	84 845	1 804 845
29.10.2002		29.10.2002	-	1 080 000	-	1 080 000

Leiligheter til salgs i LILLO TERRASSE grunnkrets nå

1
leiligheter til salgs

5.1M
4 881 000 Prisantydning i snitt
4.7M
4.5M

Annonsene har i snitt ligget ute i
3
dager

Leiligheter solgt i LILLO TERRASSE grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

5.9M
5.7M
5.5M
5 449 000 Salgspris i snitt
5 273 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M
4.7M

Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 3.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

109 492 Nordre Aker bydel i snitt siste 6 mnd

89 815 Bråtenalléen 35 A Totalpris 4 850 000
87 006 LILLO TERRASSE grunnkrets i snitt siste 6 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

BRÅTENALLÉEN 35 A, 0487 OSLO

Gnr: 77 Bnr: 170 Seksjon: 14
0301 Oslo kommune.
Eierseksjon

Dato befaring:	01/08/2025
Utskriftsdato:	06/08/2025
Oppdragsnummer:	97973
Referansenr:	



MAGNUS ROKKE
97281675
mr@tyder.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Eierseksjon i boligblokk med to eksterne boder i henholdsvis 1,- og 2.underasje.
Leiligheten ligger i 3. etasje med balkong.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i leiligheten

Følgende større oppgraderinger er i følge eier utført i den senere tid:

2025:
– Byttet innmaten til klosettet.
2020:
– Bytte av kran i bad og kjøkken.
2013:
– Byttet ventiler på radiatorer
2010:
– Oppussing av bad.

Eier opplyser også om at oppvaskmaskin er innkjøpt for ca 3.år siden.

Oppgraderinger i sameiet

Følgende større bygningsmessige oppgraderinger er utført i regi av sameiet i den senere tid:

2017
– Nye vinduer.
– Ny balkongdør.
– Nye balkonger.
– Fasaderehabilitering.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1959 , og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Overflater på innvendige gulv (Bad / 3. etasje)
- Overflater på innvendige vegger (Bad / 3. etasje)
- Fast inventar (Bad / 3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Etasjeskiller
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Varme generelt
- Ventilasjon
- Elektrisk anlegg
- Kjøkkeninnredning

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Anne Elisabeth Marstrander
Takstmenn:	Magnus Rokke
Befaring/tilstede:	Eier: Anne Elisabeth Marstrander , Takstmann: Magnus Rokke

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Eierseksjon

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 77 Bnr: 170 Seksjon: 14
Eiet/festet:	Eiet
Eierbrøk seksjon:	58/2426
Hjemmelshaver:	Anne Elisabeth Marstrander
Adresse:	Bråtenalléen 35 A, 0487 OSLO
Sameiets navn:	Sameiet Stubben
Regnskapsfører:	Boligbyggelaget Usbl

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	01/08/2025		Opplysninger gitt av eier under befaring.		
Egenerklæring	06/08/2025		Eiers egenerklæring er tilsendt på e-post.		
Ambita infoland	01/08/2025		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1959

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	54	54	0
1. Underetasje	0	0	0
2. Underetasje	0	0	0
Sum bolig:	54	54	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom	
1. Underetasje		Ekstern bod
2. Underetasje		Ekstern bod

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal (TBA)
3. etasje	54	0	0	15
1. Underetasje	0	3	0	0
2. Underetasje	0	4	0	0
Sum bolig:	54	7	0	15
Sum BRA:	61			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, To soverom		
1. Underetasje		Ekstern bod	
2. Underetasje		Ekstern bod	

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse: Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med fasadeplater.
- Yttertak i flatt oppforet betongdekke tekket med takpapp/folie.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betong.
- Dørcalling.
- Felles varmtvann.
- Felles varmeanlegg.

Lovlighet

Beskrivelse: Godkjente plantegninger er ikke mottatt og er derfor ikke kontrollert opp mot dagens planløsning. Rombeskrivelse er utført i forhold til dagens bruk av rommene.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumentasjon

Beskrivelse: Ifølge eier så er følgende oppgraderinger utført Lars Muri Rørleggerservice AS.
Byttet kran i bad og kjøkken, og innmaten til klosettet.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse: Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Ytterdører

Beskrivelse: Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med trelags isolerglass, produsert i 2017.

Tilstandsvurdering: Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Innvendige dører

Beskrivelse:	Glatte innvendige dører.
Tilstandsvurdering:	Forhold i forbindelse med justering og forhold som kan utbedres med enkel overflatebehandling er ikke hensyntatt. TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse:	Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og ett soverom.
Tilstandsvurdering:	Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 15 mm i stue/kjøkken. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca 11 mm i soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter mellom 10-20 mm på 2 meter og skjevheter mellom 15-30 på hele gulvets lengde til tilstandsgrad 2. Konsekvensen er at gulvet kan ha merkbar skjevhet. TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse:	Balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 15 m². Tremmer på dekke og rekkverk i stålkonstruksjon, forble det med fasadeplater. Rekkverkshøyden er målt til 120 cm.
Tilstandsvurdering:	Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under sameiets ansvarsområde. TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Vanninntak i leilighet av kobber. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer for øvrig. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i bad, tilgjengelig via kasse under benkeskap. Hovedstoppekran er ikke funksjonstestet da denne er montert i kjeller, og er felles. Den stenger vannet til flere leiligheter. Tilførsel av vann til installasjoner ligger skjult i konstruksjonen.
Tilstandsvurdering:	Vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok. I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer. Stoppekran er noe hard å åpne/lukke, og har behov for justering. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Varme generelt

Beskrivelse:	Radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG 2 er gitt på grunn av alder. TG: 2

Ventilasjon

Beskrivelse:	Friskluft via spalteventiler i vinduer i soverom, og vinduet mellom soverommene. Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken og i ett soverom. Kullfilterventilator i kjøkken. Mekanisk avtrekk i bad. Luftespalte under dør til bad. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, i bad, funnet tilfredsstillende.
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår og forskrift til avhendingslova. Det er kullfilterventilator i kjøkken. Leiligheten ble opprinnelig bygget med avtrekk i kjøkken og bad. Ved å montere elektrisk avtrekksvifte i kanal for oppdriftsventilasjon, vil det kunne skapes et overtrykk i kanalen som resulterer i begrenset luftsirkulasjon i andre leiligheter. Det anbefales på generelt grunnlag å ikke montere elektriske avtrekksvifter i felles kanaler for oppdriftsventilasjon. TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.
Sikringstavle med automatsikringer, montert i felles gang.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ble gjort store oppgradering av forrige eier, for øvrig ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis tilstandsgrad 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget, eller for arbeider som fremstår nyere. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av alder i forhold til forventet levetid, samt nevnt forhold. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider.

TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Belysning under overskap. Enkelte glassfronter i overskap. Fliser på vegg bak benkskap. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn, keramisk topp og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Ikke komfyrvakt eller automatisk vannstopper, det anbefales at dette monteres.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Flislagte overflater i entré, for øvrig er innvendige gulv belagt med parkett.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom under enkelte fliser i entré. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Ifølge eier er det ikke lagt parkett under ett skap.

Det mangler en gulvlist i ett soverom. Det er enkelte bruksmerker i overflater, samt noe fargenyanser stedvis. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering.

TG: 1

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Sparklet og malte plater i bad, for øvrig pusset og malte overflater.
Himlingshøyde ca. 2,40 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Innebygget skyvedørsgarderobe i entré.
Skyvedørsgarderober i ett soverom.
Garderobeskap i ett soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.
Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Generelle opplysninger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er ifølge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2010.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Sluk i plast. Hjelpesluk i dusjsone i plast.

Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: Eier opplyser om at fliser har løsnet fra underlaget i dusjsone. Årsaken kan være at det er stor bruksbelastning eller at underlaget har sluppet på grunn av feil utførelse eller bevegelse i underlaget. Eier opplyser om at fliser har blitt limt på igjen ved behov.

Det er observert sprekkdannelser i fuger.

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i forhold til forventet levetid på vanntett sjikt, samt nevnt forhold. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Det bør påregnes å utbedre forholdet i dusjsone på sikt. TG: 2

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: Det er funnet bom bak enkelte fliser. Årsak til bom kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med bom i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert bom i et lite område. Forholdet kan endres over tid og området bør kontrolleres med tiden.

Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har i følge Sintef Byggforsk normalt levetid på ca. 15-20 år og tilstandsvurdering er derfor basert på alder, da konstruksjonen har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer. Nevnte forhold medfører økt risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i konstruksjonen.

TG: 2

Fast inventar – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.

Tilstandsvurdering: Fronten mangler «håndtak», samt front fremstår noe ustabil når den åpnes i full stilling.
TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Veggskap med glatte fronter, innfliset speil over klosett, og speil med belysning over servant.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Veggfestet klosett med innebygget sisterne

Tilstandsvurdering: Det er ikke etablert dreneringsspalte fra innebygget sisterne. Dette medfører risiko for at ev. lekkasjer/fukt i sisternekassen ikke blir oppdaget.

TG 2 er gitt på grunn av nevnt forhold.

TG: 2

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Servant, dusj med innfellbare dører i herdet glass og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Elektrisk oppvarming – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Varmekabler i gulvstøp.

Tilstandsvurdering: Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

TG: 1

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Hulltaking er ikke utført da badets vegger er oppført i betong eller lignende materiale. Iht. Forskrift til avhendingslova skal det ikke utføres hulltaking i baderomsvegger av mur eller betong.

Tilstandsvurdering:

TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

Tilstandsgrader:
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

Areal:
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Renomme

Oppdragsnr.
40251077

Selger 1 navn
Anne Elisabeth Marstrander

Gateadresse
Bråtenalléen 35 A

Poststed	Postnr
OSLO	0487

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2013

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Flisene i dusjsonen på badet løsner

Document reference: 40251077

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full renovering av bad i 2010
Arbeid utført av	Rørleggermester Robert Fosseid

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gjort av forrige eier

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Gjort av forrige eier

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Nytt sikringsskap i 2010 (forrige eier)
Arbeid utført av	Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I regi av sameiet

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251077

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

15.1 Eksisterer det et pålegg fra kommune om å fjerne tanken?

☑ Nei ☐ Ja

15.2 Er tanken plombert?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Full fasaderehabilitering og byttet alle terrasser
Arbeid utført av	I regi av sameiet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251077

Tilleggskommentar

Ny oppvaskmaskin ble installert i 2022

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251077

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

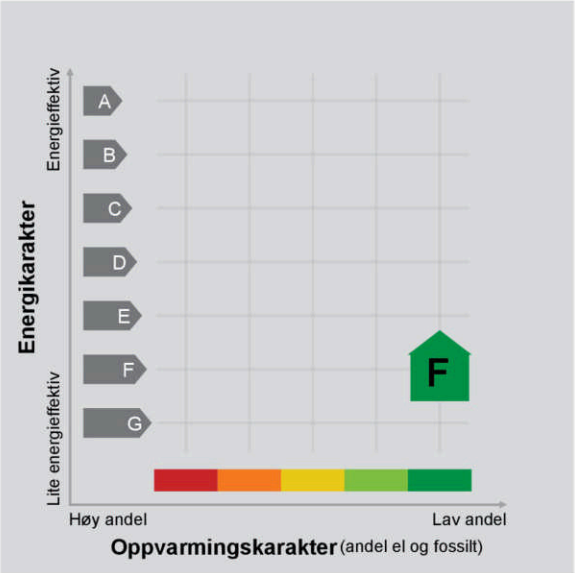
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Marstrander	b8736f30c574febabcfe6 d303c3cf8c30faf703a	04.08.2025 17:22:16 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 40251077

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

ENERGIATTEST

Adresse	Bråtenalléen 35A
Postnummer	0487
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	77
Bruksnummer	170
Seksjonsnummer	14
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80639627
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-152455
Dato	07.08.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Slå av lyset og bruk sparepærer**
- **Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**
- **Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1959
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	54
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Fjernvarme
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 2: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 3: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Brukertiltak

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 11: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 14: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 17: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 20: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 23: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 24: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 25: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Boligopplysninger:

Sameiet Stubben	V³ r ref.:	496/14	Fŋdselsdato eier: 14.05.1954
BR¡ TENALL§EN 35 A	Type:	Boligsameie	
0487 OSLO	Eiere:	Anne Elisabeth Marstrander	
Organisasjonsnr: 979 429 126	Seksjonsnr:	14	

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 430

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 176
	Reduksjon avdrag IN-l³ n	-638
	Reduksjon renter IN-l³ n	-1 488
	Kabel-TV/Internett	538
	Avdrag IN-l³ n	638
	Renter IN-l³ n	1 487
	Akonto oppvarmimg og varmtvann	717

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

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

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: 01.08.2025 Tot. utg. i kr.: 3 431

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 176
	Reduksjon avdrag IN-l³ n	-662
	Reduksjon renter IN-l³ n	-1 430
	Kabel-TV/Internett	538
	Avdrag IN-l³ n	662
	Renter IN-l³ n	1 430
	Akonto oppvarmimg og varmtvann	717

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l³ n): 0 Gjeld siste ³ rsoppg.: 259 338

Klient ajourf. l³ n: 10 691 780,94 Klient gj. s. ³ rsoppg.: 9 734 121

Spesifikasjon av l³ n:

L³ nenummer: 16366869267, DNB Bank ASA

Annuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 30.07.2025: 6.7% pa.

Antall terminer til innfrielse: 70

Saldo per 30.07.2025: 9 021 466

Andel av saldo: 0

Fŋrste termin/fŋrste avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2042)

Opprinnelig innfrielse l³ n (IN): 257 445

Nedkvittert saldo innfrielse per d.d. (IN): 255 616

4: SŊrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Carine Waren

Adresse: Br³ tenalleen 35 B

Postnr/-sted: 0487 OSLO

Telefon: Mob.: 47638732

E-post: sameietstubben@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 30.07.2025

Utest³ ende saldo: 0

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Boligopplysninger:

Sameiet Stubben	V³ r ref.:	496/14	Fŋdselsdato eier: 14.05.1954
BR¡ TENALL§EN 35 A	Type:	Boligsameie	
0487 OSLO	Eiere:	Anne Elisabeth Marstrander	
Organisasjonsnr: 979 429 126			

5: Restanse felleskostnader pr. 30.07.2025

Ved spŋrsm³ l om utest³ ende saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, m³ kontaktes for ³ f³ oppgitt riktig utest³ ende saldo.

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	259 338	Andre inntekter:	396
Annen formue:	23 947	Utgifter:	18 803		

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

7: P³ lydende

P³ lydende:		Opprinnelig innskudd:	
Seksjonsnr:	14	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r:	1959
G³ rds/bruksnr:	77/170 - seksjon:14
Bygningstype:	Blokk
Feste/eiet tomt:	Eiet

9: Forsikring

Forsikret i:	Sparebank 1 Forsikring AS	Polisenr:	3100637

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0301

Etasje:		Oppvarmingstype:	Sentralfyring + el.
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systeml³ s:	Nei	Antall rom:	
Husdyrhold:		Oppr. antall rom:	
Livslŋp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

Akonto oppvarming/varmtvann innkreves m³ nedlig fra 01.01.16. Avregnes ved ³ rsskiftet. Ved eierskifte foretas en avregning basert p³ botid en gang pr ³ r.

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

Boligopplysninger:

Sameiet Stubben	V³ r ref.:	496/14	Fnjdselsdato eier:	14.05.1954
BR¡ TENALL§EN 35 A	Type:	Boligsameie		
0487 OSLO	Eiere:	Anne Elisabeth Marstrander		
Organisasjonsnr: 979 429 126				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Nnjkkelbestilling: For bestilling av nye systemnnjkler, ta kontakt med Usbl p³ e-post nnjkler@usbl.no. Oppgi nnjkkelnummer.

Informasjon i forbindelse med salg av selveierbolig

Eierskiftemelding
Eierskiftemelding skal sendes til Usbl på e-posten eierskifte@usbl.no og må inneholde følgende opplysninger:

- Kontaktopplysninger megler
- Kontaktopplysninger selger og kjøper (navn, adresse, tlf. og e-post)
- Opplysninger om boligen (navn på sameiet og seksjonsnr.)
- Opplysninger om kjøpekontrakten (tidspunkt for aksept av bud, avtalt pris og overtagelsesdato)

Usbl varsler alle medeiere ved utsendelse av giroer for felleskostnader, fortrinnsvis pr. e-post. Vi ber derfor om å få oppgitt e-postadressen til alle medeiere.

Gebyrer til Usbl

1. Boligopplysninger:
   - **Full pakke**, ref. Infoland
   - **Kun boligrapport**, ref. Infoland
2. Eierskiftegebyr:
   - **kr 6.570,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.
3. Eierskiftegebyr garasjeplass i parkeringssameie/garasjelag:
   - **Kr. 1.357,-** inkl. mva.
     Faktura sendes megler når Usbl mottar eierskiftemelding.
     Forfall er 1 md. etter overtagelse.

   Dersom selger leier en p-plass i boligselskapet, må denne sies opp av selger selv direkte til styret.

Felleskostnader
Ta kontakt med Usbl på epost restanse@usbl.no for å få oppgitt eventuell restanse/avregning målere og IN, kontonummer og KID-nummer.

Viktig informasjon
Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene 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.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

usbl@usbl.no
22 98 38 00
NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2025

Sameiet Stubben

Mandag 28.04.2025 kl. 10:00
Digital gjennomføring via Min Side på usbl.no

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Stubben

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 10:00 - Digital gjennomføring via Min Side på usbl.no

Høringsperiode:

Fra: 28.04.2025 10:00 Til: 29.04.2025 10:00

Stemmeperiode:

Fra: 29.04.2025 13:00 Til: 02.05.2025 13:00

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 28.04.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 80 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Carine Waren (2024-2025) - på valg

Styremedlem, Arne Vatnøy (2024-2025) - på valg

Styremedlem, Mette Bjerkaas (2024-2025) - på valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Carine Waren er på valg, og stiller til gjenvalg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Arne Vatnøy og Mette Bjerkaas er på valg, og begge stiller til gjenvalg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	**575 893**	**811 402**
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 273 619	-168 744
Tilbakeføring av avskrivning	69 516	69 516
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 469 803	-136 281
B. Endring arbeidskapital	**-126 668**	**-235 509**
C. Arbeidskapital	**449 225**	**575 893**
Spesifiksjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 485 887	1 386 786
Kortsiktiggjeld	-1 036 662	-810 893
C Arbeidskapital	**449 225**	**575 893**

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Stubben

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 232 159	2 252 080	2 311 500	2 269 316
Sum leieinntekt		**2 232 159**	**2 252 080**	**2 311 500**	**2 269 316**
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	3 750	4 000	0
Sum annen inntekt		**0**	**3 750**	**4 000**	**0**
Sum inntekt		**2 232 159**	**2 255 830**	**2 315 500**	**2 269 316**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 280	8 460	8 000	11 280
Styrehonorar	3	80 000	60 000	60 000	80 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	69 516	69 516	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		56 609	34 515	35 000	35 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	211 652	201 646	184 000	194 470
Kommunale avgifter/renovasjon		335 204	286 813	337 000	380 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 188	5 938	9 500	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	1 244	3 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	148 188	577 641	70 001	141 000
Revisjonshonorar		5 894	5 629	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar		87 069	82 005	86 000	90 000
Andre honorar	9	11 397	52 219	10 000	10 000
Kontorkostnad		21 692	10 669	0	0
TV/bredbånd		219 545	209 471	240 000	225 000
Forsikringer		117 141	105 947	109 000	132 000
Andre kostnader	10	4 854	896	1 000	4 500
Sum kostnad		**1 386 227**	**1 712 608**	**1 159 001**	**1 317 250**
Driftsresultat før IN		**845 932**	**543 222**	**1 156 499**	**952 066**
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		1 135 696	0	0	0
Driftsresultat etter IN		**1 981 628**	**543 222**	**1 156 499**	**952 066**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 545	15 895	0	0
Rentekostnad		724 554	727 860	783 000	669 286
Netto finansposter		**708 009**	**711 966**	**783 000**	**669 286**
Årsresultat		**1 273 619**	**-168 744**	**373 499**	**282 780**
Overført sameiekapital		1 273 619	-168 744	0	0
SUM OVERFØRINGER		**1 273 619**	**-168 744**	**0**	**0**

Balanse 2024 Sameiet Stubben

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	589 145	658 661
Sum anleggsmidler		**589 145**	**658 661**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	23 014
Kundefordringer		30 474	35 499
Kostnader til avregning		1 169 189	704 145
Andre kortsiktige fordringer		11 609	195 050
Forskuddsbetalte kostnader		93 605	85 612
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		181 011	343 466
Sum omløpsmidler		**1 485 887**	**1 386 786**
SUM EIENDELER		**2 075 032**	**2 045 446**

Balanse 2024 Sameiet Stubben

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 695 752	-9 969 371
Sum opptjent egenkapital		**-8 695 752**	**-9 969 371**
Sum egenkapital	**11**	**-8 695 752**	**-9 969 371**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	9 734 122	11 203 925
Sum langsiktig gjeld		**9 734 122**	**11 203 925**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 666	12 816
Leverandørgjeld		80 652	154 667
Påløpne renter		3 697	201 476
A konto til avregning		877 884	359 892
Annen kortsiktig gjeld		60 763	82 041
Sum kortsiktig gjeld		**1 036 662**	**810 893**
Sum gjeld		**10 770 784**	**12 014 817**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 075 032**	**2 045 446**

Sted:_____ Dato:_____

Carine Wåren	Mette Bjerkaas	Arne Vatnøy
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

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

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

Sameiet består av 34 boligseksjoner.
Sameiet er oppført på gnr. 77 g.nr 170 i 0301 Oslo kommune.
Sameiets eiendommer er forsikret i Sparebank 1med polisenr. 3100637.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 060 524	1 010 148
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	179 112	179 112
3650 Innkrevde felleskostn. renter	722 040	752 654
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	270 483	310 165
Sum	**2 232 159**	**2 252 080**

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	0	3 750
Sum	**0**	**3 750**

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	60 000
Sum	**91 280**	**68 460**

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

Note 4 - Varige driftsmidler

	Thams og Gaare Arkitektkonto	Plan - og bygningsetaten	Obos Prosjekt AS	Ivar Lærum	Ivar Lærum	Asker Entreprenør
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 299	1 457	6 964	310 000	11 548	240 907
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 299	1 457	6 964	310 000	11 548	240 907
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	7 863	789	3 742	161 458	5 966	124 469
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 436	668	3 222	148 543	5 582	116 438
Årets avskrivninger :	715	73	348	15 500	577	12 045
Anskaffelsesår :	2013	2014	2014	2014	2014	2014
Antatt levetid i år :	20	20	20	20	20	20

	Ivar Lærum	Ivar Lærum	Ivar Lærum	Thams og Gaare Arkitektkontor	Ivar Lærum	BM Prosjekt AS
Anskaffelseskost pr.01.01 :	179 061	248 000	5 038	5 232	7 750	131 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	179 061	248 000	5 038	5 232	7 750	131 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	91 022	126 066	2 539	2 615	3 875	88 397
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	88 040	121 934	2 499	2 617	3 875	43 103
Årets avskrivninger :	8 953	12 400	252	261	387	8 767
Anskaffelsesår :	2014	2014	2014	2014	2014	2014
Antatt levetid i år :	20	20	20	20	20	15

	Bm Scandinavia AS
Anskaffelseskost pr.01.01 :	138 566
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	138 566
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	92 377
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	46 189
Årets avskrivninger :	9 238
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	15

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	36 050	28 016
6343 Serviceavtaler	0	4 945
6361 Fast renhold	50 576	50 628
6364 Matteleie	12 501	11 852
6391 Snømåking/strøing/feiing	60 340	56 444
6392 Containerleie/tømming	17 385	21 448
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	34 800	28 314
Sum	**211 652**	**201 646**

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	**6 188**	**5 938**

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	825
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	419
Sum	**0**	**1 244**

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	12 475
6602 Vedlikehold VVS	49 875	0
6603 Vedlikehold elektro	2 820	5 554
6608 Vedlikehold varmeanlegg	-86 715	526 950
6616 Vedlikehold vaskeri	0	9 457
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 731	23 205
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	138 709	0
6648 Vedlikehold dører og porter	23 768	0
Sum	**148 188**	**577 641**

Konto 6621 gjelder reparasjon av calling.

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 715	37 219
6730 Teknisk honorar	3 682	15 000
Sum	**11 397**	**52 219**

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	474	0
7770 Betalingskostnader	149	212
7771 Andre gebyrer	35	0
7772 Omkostninger inkasso	1 380	0
7773 Omkostninger innkreving	2 819	683
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	-2	0
Sum	**4 854**	**896**

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-9 969 371	1 273 619	-8 695 752
Sum opptjent egenkapital	**-9 969 371**	**1 273 619**	**-8 695 752**
Sum egenkapital	**-9 969 371**	**1 273 619**	**-8 695 752**

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**OBOS-banken AS**
Formål:	Refinans Handelsbanken og Obos	
Lånenummer:	**16366869267**	**98207447935**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2015
Rentesats:	6.95 %	6.10 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042	20.03.2023
Opprinnelig lånebeløp:	11 350 000	4 270 565
Lånesaldo 01.01:	11 203 925	0
Avdrag i perioden:	1 469 803	0
Lånesaldo 31.12:	**9 734 122**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	8 102 416	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366869267	4	349 080	1 396 320
	4	345 068	1 380 272
	4	308 956	1 235 824
	12	288 894	3 466 728
	1	264 819	264 819
	7	232 720	1 629 040
	2	180 559	361 118

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stubben.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stubben

Styreleder	Carine Waren (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Arne Vatnøy (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Mette Bjerkaas (sign.)	24.03.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til årsmøtet i Sameiet Stubben

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Stubben som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av sameiet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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

Penneo Dokumentnøkkel: MS2T6-5O2EZ-Z46F0-UF2MH-D0VGE-460YB

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: MS2T6-5O2EZ-Z46F0-UF2MH-D0VGE-460YB

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-03-26 15:02:06 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: MS2T6-5O2EZ-Z46F0-UF2MH-D0VGE-460YB

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Stubben

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Carine Waren
Styremedlem, Arne Vatnøy
Styremedlem, Mette Bjerkaas

Styret i Sameiet Stubben består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Stubben er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Stubben ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 979429126

Sameiet Stubben består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Stubben er fullverdiforsikret i Sparebank 1 Forsikring AS, avtalenr 3100637. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Stubben bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak: gjennomført inspeksjon med Norsk Brannvern AS
- Tiltak: utplassering av rottefangere utført av Rentokil

Styrets arbeid

Dette er en oversikt over saker behandlet av sittende styre i 2024 og 2025:

- Juni 2024: det samlet seg mye regnvann i kjelleren i Bråtenalléen 35A. Dette viste seg å være et sprukket rør inne i veggen i kjelleren som leder regnvann fra taket. Det ble bestilt inspeksjon og reparasjon, og før den ble utført var flere av oss i styret i det aktuelle rommet og oppgangen og tørket opp vann, flere ganger. Firmaet ProLine utførte arbeidet september 2024. Det var ikke et akutt behov for det tidligere da det ikke kom store nedbørsmengder i perioden.

- August 2024: reparasjon på søppelskur (ødelagt låsemekanisme og hengsler ble byttet)

- 8.oktober 2024: avholdt høstdugnad.

- Oktober 2024: befaring med representant fra Rentokil for utbedring av rotteproblem. Det ble besluttet å tette rottehi i bakken og bestille to effektive rottefangere. Midlertidige bokser ble plassert ut, og de endelige boksene ble satt ut i januar 2025. Vaktmester fylte rottehiene med grus rett etter befaringen i oktober.

- Oktober 2024: service på den ene vaskemaskinen i vaskekjeller. Det viste seg at den ville ha behov for omfattende restaurering som ville kostet mye, og styret besluttet å ikke utføre reparasjonen på denne på grunn av de høye kostandene, veid opp mot bruken.

- November 2024: bytte av pumpe i fyrrom.

- November 2024-januar 2025: manglende søppelhenting førte til store problemer i lange perioder. Midlertidige søppeldunker ble plassert ut i begynnelsen av januar i år.

- November 2024-januar 2025: omfattende kommunikasjon med kommunen, bydelen og brannvesen for å få etablert en møtelomme i Bråtenalleen rett utenfor bommen/utkjøringen fordi den nye plasseringen av gateparkering gjorde at søppelbilen ikke klarte svingen inn til oss. Denne ble endelig etablert i februar og vi har ikke opplevd problemer med søppeltømming etter dette.

- 2 x forsikringssaker på grunn av vannlekkasjer hos beboere

- Januar 2025: kommunikasjon med Ista AS angående utbytte av alle radiatormålere. Arbeidet utføres i løpet av 2025.

- Februar 2025: gjennomført befaringer med Norsk Brannvern AS.

- Februar 2025: byttet strømleverandør fra Fortum til Polarkraft. Stor besparelse for sameiet.

- Mars 2025: bytte av 3 x varmtvannsbeholdere i fyrrommet, grunnet korrosjon og alder.

- Mars 2025: på grunn av brudd i forhandlingene mellom Telia og Tv2 ble kanalene fjernet fra den kollektive avtalen vår. Styret ordnet med kompensasjon fra Telia for perioden partene er i forhandling.

- April 2025: vårdugnad med påfølgende sosialt samvær

- Antall avholdte styremøter i denne perioden: 4 (21.mai, 13. nov, 26.feb og 3.april)

Det tas forbehold om at det kan være mindre saker vi har jobbet med som er utelatt fra denne årsmeldingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stubben mandag 28.04.2025 kl. 10:00 - Digital gjennomføring via Min Side på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Carine Waren

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 12

Vedtak:
Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 80 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Carine Waren er på valg, og stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Carine Waren for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Arne Vatnøy og Mette Bjerkaas er på valg, og begge stiller til gjenvalg.

Vedtak:
Valgt ble: Mette Bjerkaas for 1 år.

Valgt ble: Arne Vatnøy for 1 år.

Protokoll for Sameiet Stubben

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Solveig Edøy (sign.)	05.05.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Carine Waren (sign.)	02.05.2025

VEDTEKTER

for

Sameiet Stubben Org.nr.: 979 429 126

Vedtatt på ordinært sameiemøte den 27. april 2006 i medhold av lov om eierseksjoner av 4. mars, nr. 7
Endret 26. mars 2009 på ordinært sameiemøte; pkt. 7 og pkt 12
Endret 16. april 2009 på ekstraordinært sameiemøte; pkt 7
Endret 11. april 2016 på ordinært sameiemøte; pkt 5 og pkt 4-2 (1)
Sist endret på ordinært årsmøte 10.04.2018

1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Stubben.

Sameiet består av 34 eierseksjoner, fordelt på Bråtenalleen 35 og Betzy Kjelsbergs vei 1, gnr. 77, bnr. 170 i Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 6. september 1983.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder i kjeller. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 77, bnr. 170 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

1.1 Forretningsførsel og revisjon

Sameiet skal ha godkjent forretningsfører og revisor. Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene, generelle ordensregler, fastsatt av sameiermøtet, jfr. § 6 om godkjennelse. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

3 Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Sameierne må i rimelig utstrekning gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, jfr § 14, i den ustrekning dette ikke er regulert i lov om eierseksjoner.

Styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel.

4 Vedlikehold

4-1 Sameiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

(1) For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

(2)Sameier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(3)Sameier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameier straks å melde fra skriftlig til styret.

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

(5) Oppdager sameier skade i boligen, som sameiet er ansvarlige for å utbedre, plikter sameier straks å melde fra skriftlig til styret.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt ikke plikten ligger på den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer og balkongdør.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner, til forgreningspunktet inn til leiligheten, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leilighetene, dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(3) Sameieren skal gi adgang til leiligheten, slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskiftning. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres, slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av leiligheten.

(4)Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

5 Vedlikeholdsfond

Sameiemøtet oppretter fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter oppad begrenset til NOK 500 000. NOK 120 000 av årlige felleskostnader overføres til fondet hvert år. Avsetning til fondet er en tvungen post i sameiets budsjett. Det opprettes egen bankkonto til dette formål.

6 Godkjennelse av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjennelse. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

7 Styret

Styret skal bestå av minst tre medlemmer, Styret velges av sameiermøtet for ett år ad gangen. Styrets leder velges særskilt.

Krav til de som stiller til valg i styre og sittende styre, er at felleskostnadene skal være betalt.

8 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter, og vedtak av sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og alle er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn 3 deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn. Styret kan gi prokura.

9 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal være skriftlig, og angi tid, sted og saker som vil bli behandlet. Det ekstraordinære sameiermøtet har tilsvarende myndighet som det ordinære sameiermøtet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner, må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- Nyanskaffelser.

- Forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- Fastsetting av vedtekter og husordensregler, samt endringer av disse.

10 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:
1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap og budsjett, herunder anvendelse av årsoverskudd/dekning av årsunderskudd
4. Valg
5. Godtgjøring til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

11 Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget. Når styreleder ikke har stemt, og ved valg, foretas loddtrekning.

12 Om Sameiemøtet

I Sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en sameier, i tillegg til egen rettighet.

Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst to av de tilstedeværende sameierne valgt av Sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

13 Sikkerhet

Så fremt ikke annet fremgår av lov om eierseksjoner, tinglyses følgende formulering i oppdelingsbegjæringen: Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr 10 000 til sikkerhet for sameierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

14 Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, som manglende. betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensreglene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 16.

15 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 16 a.

16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før bygningsmelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

17 Habilitetsregler for sameiermøtet og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

18 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av mars 1983 nr. 7.

19 Ikrafttreden

Disse vedtektene trer i kraft straks de er vedtatt, og erstatter tidligere vedtekter. Vedtak bekjentgjøres ved brev lagt i den enkelte sameiers postkasse, eller ved egen forsendelse.

20 Taushetsplikt

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

21 Mindretallsvern

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STUBBEN

Sist endret på sameiermøte 24.april 2017

Sameiet stubben er sameiernes eiendom. Enhver seksjonseier er ansvarlig for egen leilighet, og at sameiets fellesarealer er i forskriftsmessig stand. Sameiets utgifter må dekkes av fellesutgiftene.
Alle beboere er forpliktet til å følge husordensreglene, som er laget for å skape best mulige forhold mellom beboere, og for holde utgiftene til sameiet så lave som mulig.
Mulige meldinger fra styret, ved rundskriv, eller oppslag, gjelder som tillegg til husordensreglene. Meldinger, klager til styret bør være skriftlige.
Enhver beboer skal påse at husordenen blir fulgt opp, og skal melde forsømmelser og misbruk til styret.
Hærverk kan føre til økonomisk ansvar.

Trapperom/ trappeganger, kjellerrom/ kjellerganger
Sykler, barnevogner, ski, kjelker eller annet, skal ikke stå i trapperom eller trappeganger til hinder for normal ferdsel. Egnet rom for sykler etc. er de store fellesrommene i kjelleren.
På grunn av brannfare er det ikke tillatt å sette løsøre eller fast inventar i kjellerganger eller trappeganger. Dette gjelder også fellesvaskeriet.

Søppel
Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn og legges i søppelcontainerne mellom blokkene.
Papir kastes i egne containere. Alt annet avfall må leveres på egnede mottak
Det er ikke tillatt å kaste slikt som: Batterier, metallbokser, glass, lysstoffrør, maling, spraybokser etc. i søppelcontainerne. Dette må leveres på egne mottak for spesialavfall.

Renhold
Trappevask utføres pr. i dag av eksternt renholdsfirma, en gang pr uke. Renhold i trapperom utover trappevask, vil bli utført 1 gang pr år. Ellers har beboere ansvar for å vaske etter seg ved spesielt søl.
Kjellerganger og fellesrom i kjeller, vaskes til den tid styret bestemmer.
Vaskeriet er kun til vask av eget tøy, for sameiets beboere. Vaskeriet er åpent for vask og tørk av tøy mellom kl. 08.00 - 21.00, på hverdager, kl. 09.00 - 17.00 på lørdager og kl. 13.00 -17.00 på søndager. Instruks for vaskeriet må følges, inkludert vasketidsliste.
Det er IKKE anledning til å bruke vaskeriet utenom fastsatte vasketider.
Tørking av tøy på verandaer skal være til minst mulig sjenanse for naboer.
Forlat ikke vaskeriet ulåst.

Oppvarming og lufting
Trapperomsvindu skal som regel være lukket. Det samme gjelder kjellervinduene. Spesielt er dette viktig å overholde i vinterhalvåret.

Risting av sengetøy, tepper
Risting og lufting av sengetøy, risting av matter og tepper er forbudt i trapperom, fra vindu eller ut fra veranda. Tepper/ tøy skal ikke henges over rekkverket på balkongen

Veggdyrkontroll

Leieboerne må straks melde fra til styret hvis de merker veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Inspeksjon i enkelte leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet kan foretas. Hvis det blir påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må leieboerne for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten gjort ren og / eller rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

Dugnad

Alle sameiere/ fremleiere som har anledning, deltar på dugnaden for vedlikehold av fellesarealene og for å skape felles hygge rundt oss. De som ikke deltar på dugnad, blir belastet for et beløp, som til enhver tid blir fastsatt av generalforsamlingen. Dugnad blir annonsert av styret.

Generelle regler

Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Bruk av drill og banking etc. er tillatt mellom kl. 08.00 - 20.00 på hverdager og 09.00 -17.00 på lørdager og ikke tillatt på søndager og helligdager.
Grilling er tillatt ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. Det er ikke tillatt å grille med åpen flamme.
Inngangsdørene skal alltid være låst.
Kast ikke mat til fuglene. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Husk alltid å slukke lyset i kjelleren og vaskeriet etter bruk!



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

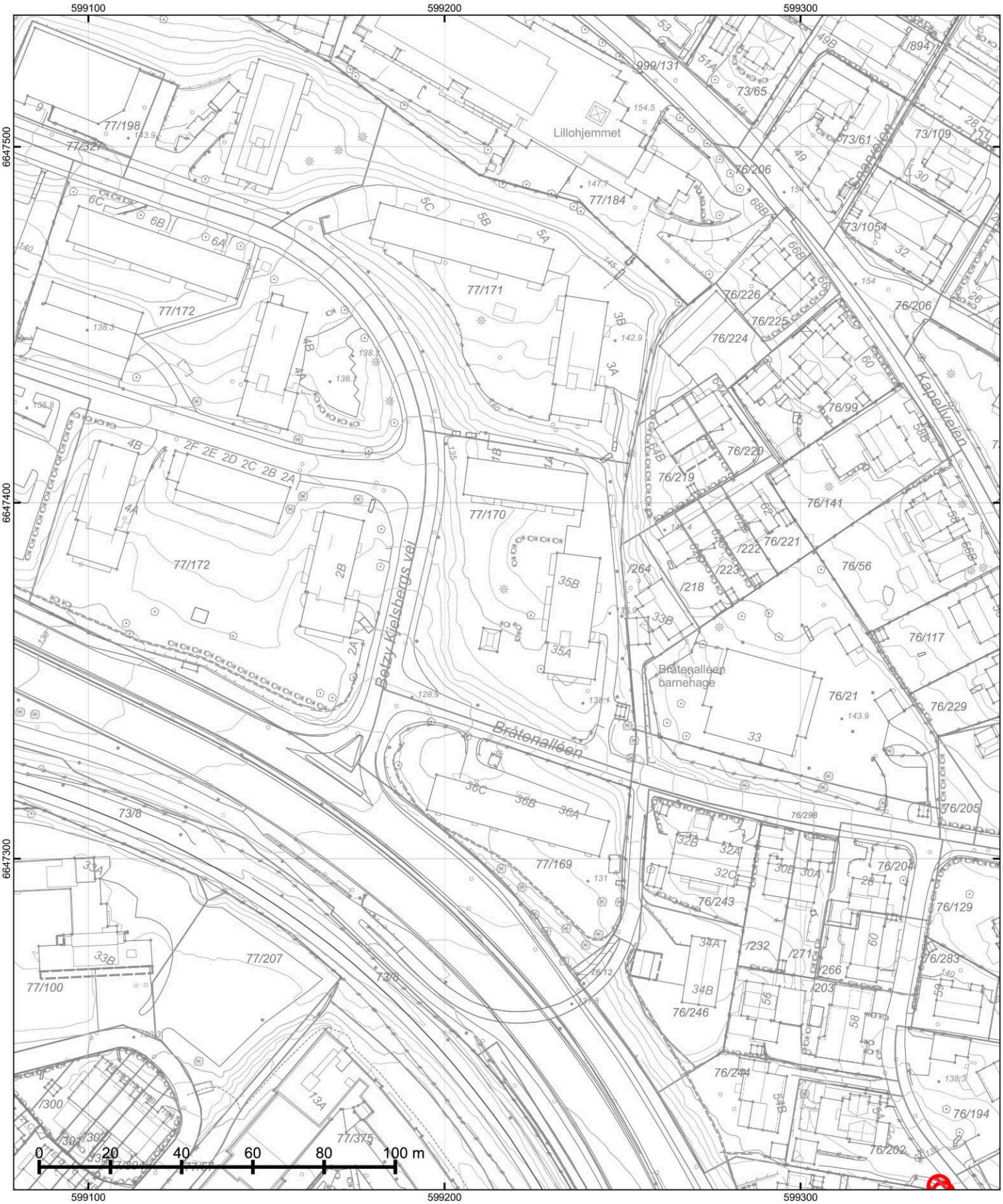
PlottID/Best.nr: 146069/ 86516107
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: BRÅTENALLÉEN 35A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/170

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146069/ 86516107
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC
Adresse: BRÅTENALLÉEN 35A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 77/170

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.07.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146069/86516107
Deres ref.: 40114/ VICTORIAC

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

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

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

Oslo

S-636

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr.77 bnr.50,52 m.fl. Lillo.

S-636 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.06.1956

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195601517

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 27990, V040556N2, V160959, V200560, V120159, V260956, V140356, V130656, 3856, 80761, V080559, 30758, V170960

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-675

Regulering av Bråtenalleen samt Tonsenveien fra Kjelsåsveien til Lofthusveien, Oslo.

S-675 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 15.05.1957

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195701407

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V140356

Ad. blokk 1 - 9,gnr.77 bnr.160, Lillo terrasse.

V140356 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 14.03.1956

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195603053

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-636

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
BRÅTENALLÉEN 35A

Dato: 29.07.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86516107
8657725

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.77 BNR. 170

Vi viser til bestilling av 20250729 for BRÅTENALLÉEN 35A.

GNR. 77 BNR. 170

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 24.05.1956.

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

4993 m²

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

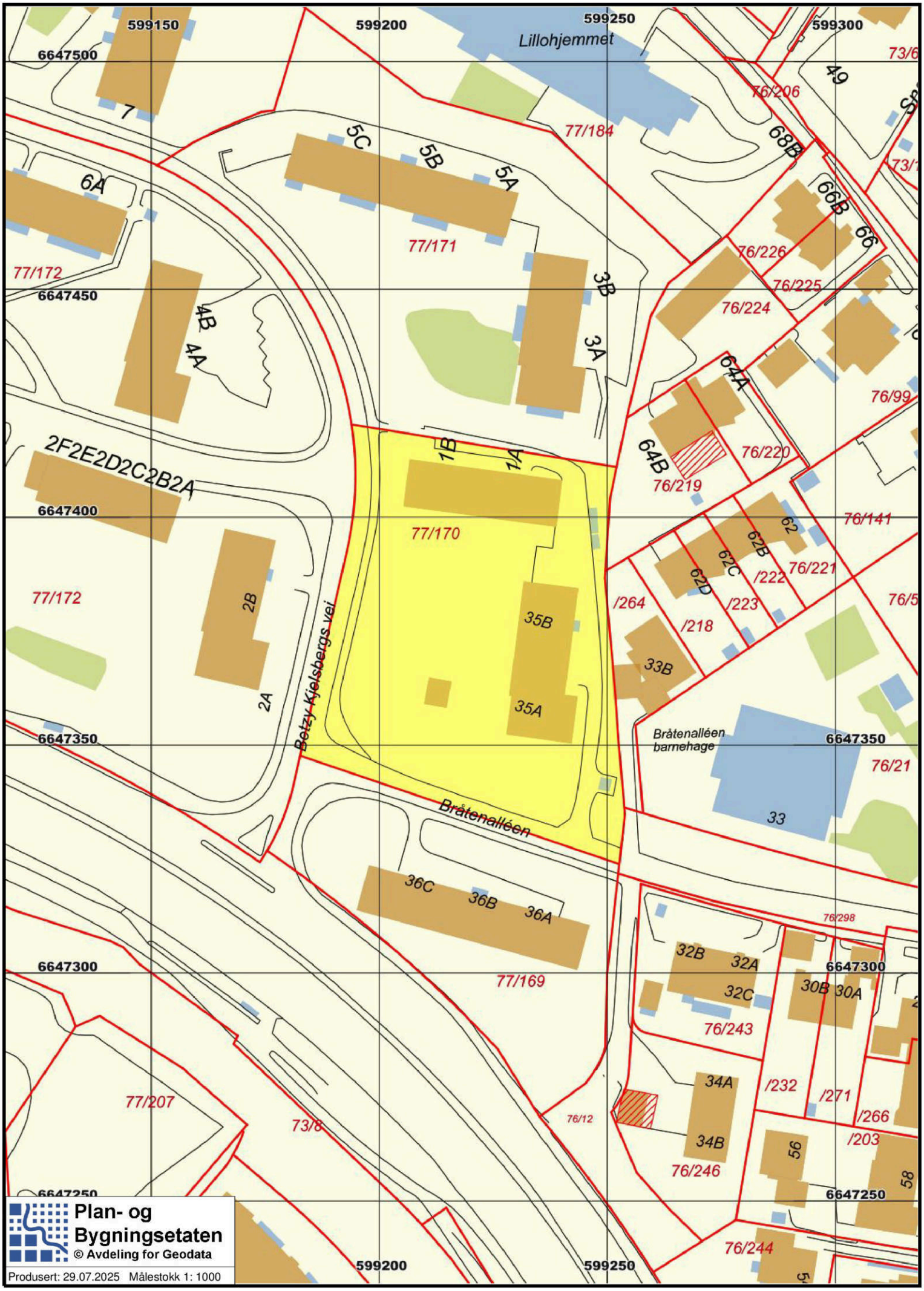
Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 29.07.2025 Målestokk 1: 1000

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III •41 72 00

KOPI

Oslo, den 27/6-62

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 77, bnr. 170, hus 6, Bråthenalleen 35, Lillo.

Journalnr.
56/780

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
10/3-60

Bygningens art
Våningshus.

Byggherre
A/L Stubben Borettslag v/N.B.B.L., Kr. Augustsgt. 6, Oslo.

Byggemelder
Ark.ne Christiansen og Rosland, Løkkeveien 4, Oslo.

Ansvarshavende
Murmester Kristian Olsen, Fagbygg Entrepr. for. A/S,
Kr. Augustsgate 6, Oslo.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

H. Stangeland

Bygningsinspektør
Distriktsingeniør
H.Stangeland

3000. 10-60. R. A. –

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 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.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Ny fasadekledning m.m.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Bråtenålleen	**Gnr.77,bnr.170**	**73/2802**

Byggherre

Stubben Borettslag
v/Christiania Bank og Kreditkasse d.s.
Hr.Mæhlum
Bråtenålleen 35

Oslo 4

Ansvarshavende

KV/LJ

Dato
27. februar 1980

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Forbehold:

Arbeidet er utført uten byggetillatelse og derved uten kontroll herfra.

For bygningssjefen

K.V.

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

Ski. C-16. ANDVORD.

89-004770
00

Mvr: 077-0170 Jnr: 89/3089
Sted: Bråthenalleen 35
Dato: 22.09.1989 Forfall: 22.10.1989

Vi tillater oss å minne om vårt tilgodehavende og henviser til postgiroblanketten som vi tidligere har sendt Dem.
Hvis beløpet allerede er betalt, kan De se bort fra dette varsel.

1. VARSEL/DATO

.....

Sigurd Amundsen A/S
Gjerdrumsv. 10 D

0486 OSLO 4

Med hilsen
OSLO KOMMUNE
Regnskapsdirektøren,
Hovedkassen,
Møllergaten 39,
0179 OSLO 1

Betales til postgirokonto 1 [illegible]47 19

Betalt
OSLO KOMMUNE
28 NOV. 1989
REGNSKAPSDIREKTØREN
HOVEDKASSEN

H

1. VARSEL

Norske kroner	Øre
2120	00

OSLO BYGNINGSKONTROLL

Ekspedisjonsdokument.

Veivesenet

Bygningskontrollens reg.

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	077/0170 Bråthenalleen 35	Journalnr.	89/3089-Ø
Arbeidets og bygningens art	Veranda - Blokker	innlevert	17.07.89
Byggherre	Sigurd Amundsen A/S,Gjerdrumsv. 10 D,0486 OSLO 4		
Anmelder	Styret I Sameiet Stubben v/Øyvind Rustad,Betzy Kjelsbergsv. 1 B,0486 OSLO		

Sendes Oslo veivesen med forespørsel om det med hensyn til gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erhverv av gategrunn, er noe til hinder for å meddele byggetillatelse. Situasjonskart vedlegges.

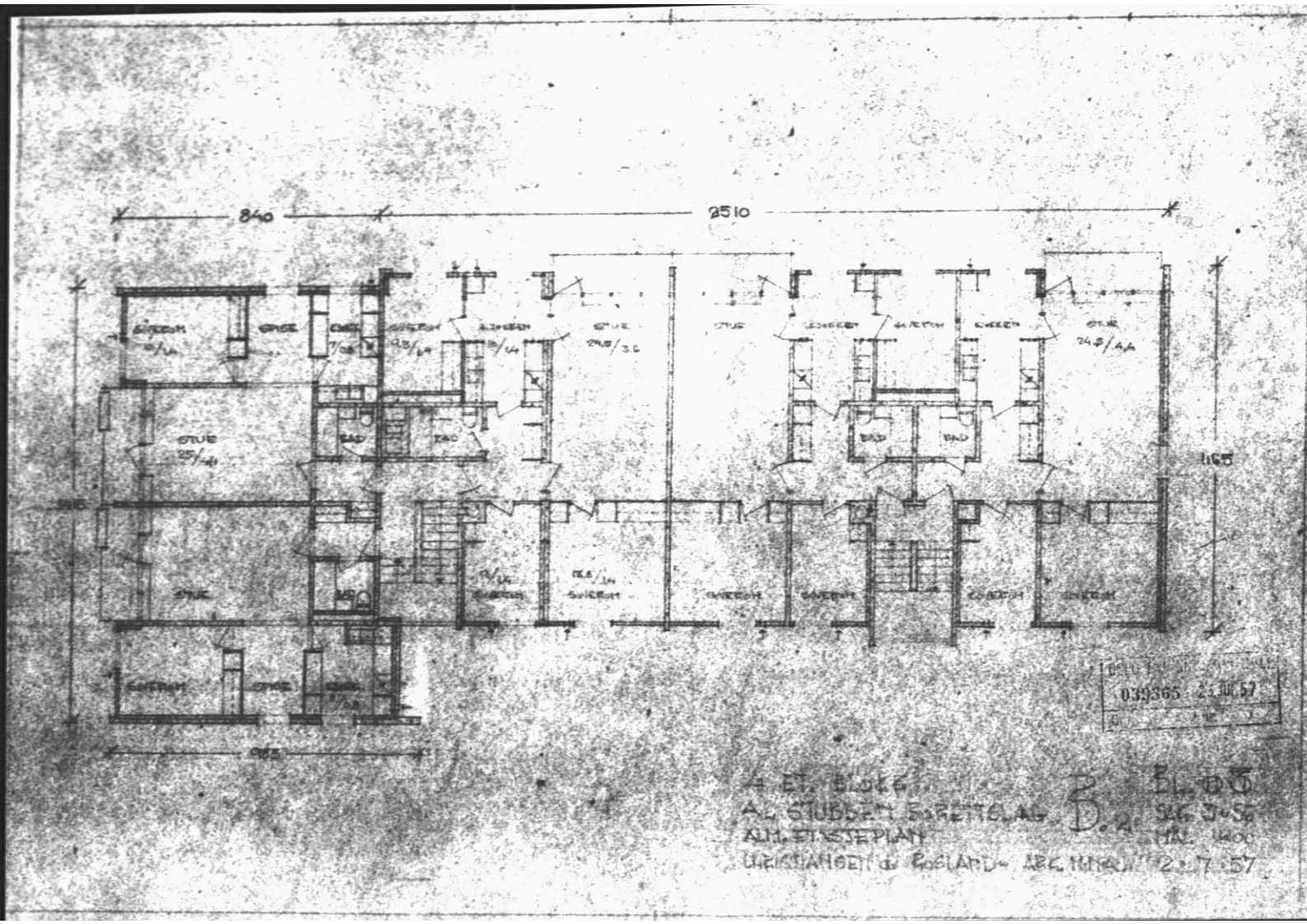
For bygningssjefen.

Sendes tilbake til bygningskontrollen.
Gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder kloakk og erhverv av gategrunn, er ordnet/ikke ordnet.
Byggetillatelse kan meddeles/ikke meddeles.
Vannforholdene er iorden/ikke iorden.

1 1 SEPT. 1989
EKSPEDISJONEN

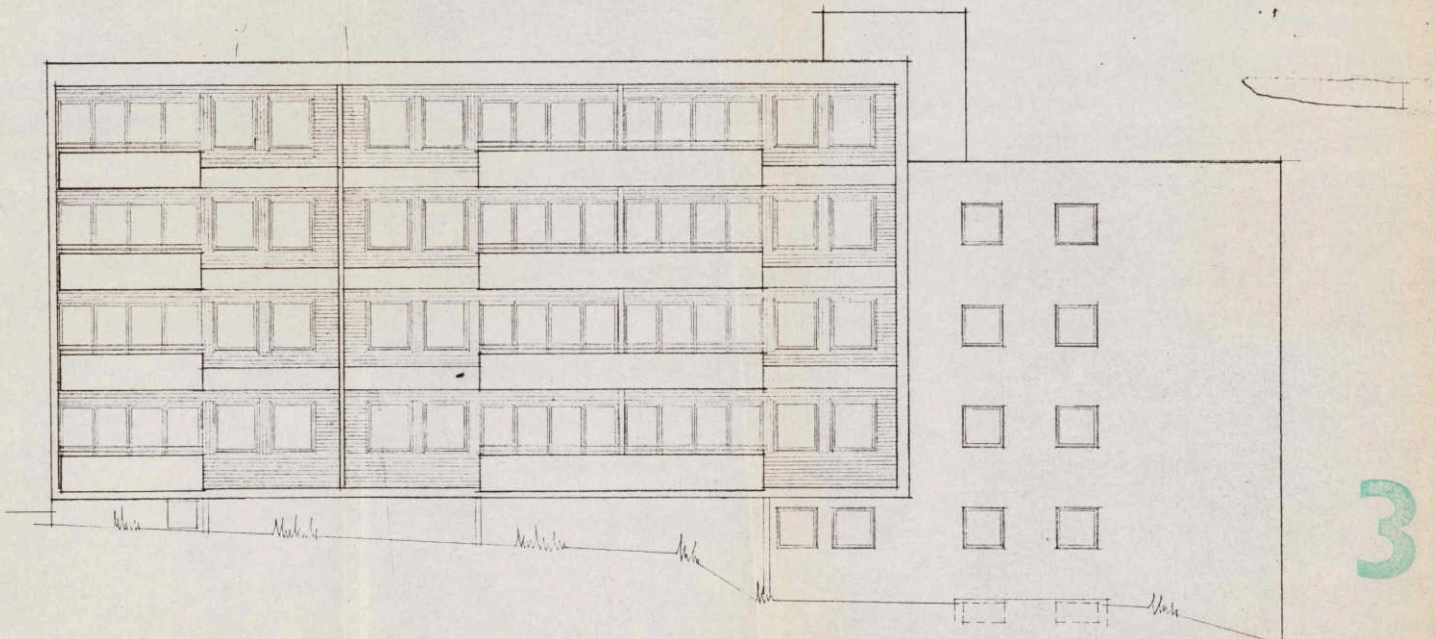
Oslo veivesen, den

Skj. B-13. Andvord.



4 ET. BLOKK
A/L STUBBERT BORETTLAG
ALM. ETASJEPLAN
KRISTIANSEN & ROSLAND ARK. MNAL.

B. A. 326 3-56
UAV. 1400
2.7.57

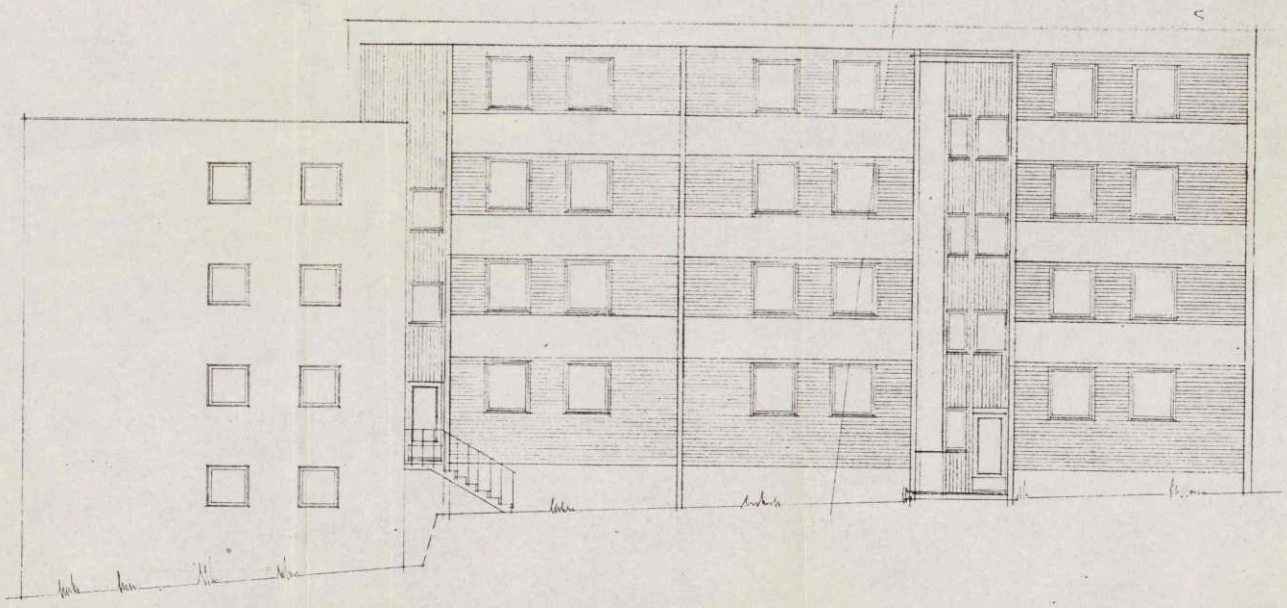


NY FASADEKLEDNING
4 ET. BLOKK
STUBBEN BORETTSLAG
FASADE MOT VEST

3

MÅL : 1/100

OSLO: 21.8 73 NILS ALMTOFT-HANSEN ARK.MNAL OSLO: 10.6.69



NY FASADEKLEDNING
4 ET. BLOKK
STUBBEN BORETTSLAG
FASADE MOT ØST

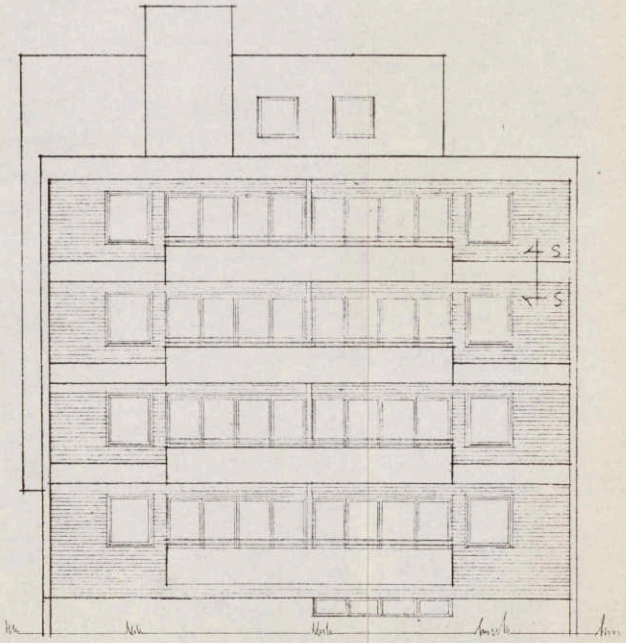
NIG ARK ROSLAND AV. MAJAL

OSLO: 21873

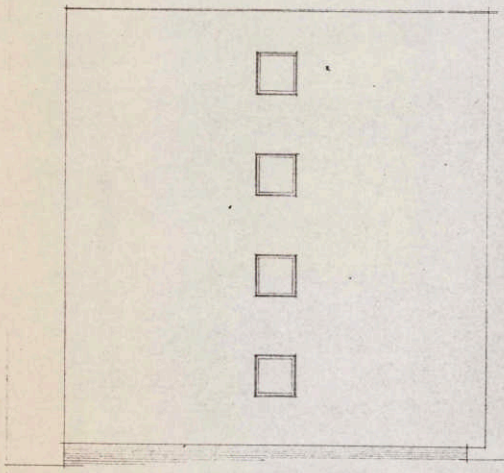
19.9.69

MÅL: 1/100

OSLO: 10.6.69



SNITT S-S



NY FASADEKLEDNING
4 ET. BLOKK
STUBBEN BORETTSLAG
FASADER MOT SYD OG NORD
NILS AIM ROSLAND ARK.MNAL

OSLO 21.8.73

MÅL : 1/100
OSLO : 10.6.69

Du har søkt på: Knr.: 0301 Gnr.: 77 Bnr.: 170 Fnr.: Snr.: 14

Adresse(r):

Gateadresse:	Bråtenalléen 35 A
Gatenr:	10955
Kommune:	OSLO
Postkrets:	0487 OSLO
Bydel:	8 NORDRE AKER
Registreringsenhet:	
Statens Kartverk	Oppdatert per:04.08.2025 kl. 16.44

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingsloven § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2013/367117-1/200 07.05.2013

PENGEHEFTELSER

Oversikt over heftelser som antas å ha betydning for eiendommens verdi. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas å kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift. Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

1983/25354-3/105 06.09.1983 ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT UTEN
OPPTRINNSRETT TIL
SAMEIET
FOR: NOK 10,000
MED PRIORITET ETTER
85 % AV LÅNETAKST
AVHOLDT ETTER
FORSIKRINGSRÅDETS
REGLER
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE

SERVITUTTER

Oversikt over servitutter registrert på eiendommen. En servitutt er en rett til begrenset bruk av en annens eiendom, eller til å hindre en bestemt bruk. I grunnboken presenteres servitutter og pengeheftelser samlet under overskrift «Heftelser».

Servitutter i grunn:

1957/6224-1/105 29.05.1957 BESTEMMELSE OM VEG
Bestemmelse om kloakkledning
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77
BNR: 170

1957/15130-1/105 05.12.1957 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann-
og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra
kommunen
GJELDER DENNE
REGISTERENHETEN MED
FLERE
Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77
BNR: 170

1957/15131-1/105 05.12.1957 ERKLÆRING/AVTALE
Vedtak av Oslo kommunes vann-
og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra
kommunen

	GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 170
1958/11661-1/105 08.10.1958	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 76 BNR: 99 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 76 BNR: 99 FNR: 0 SNR: 1 RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 76 BNR: 99 FNR: 0 SNR: 2 Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 170
1958/12009-1/105 15.10.1958	BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN. Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 170
1961/384-1/105 11.01.1961	BESTEMMELSE OM GJERDE Bestemmelse om veg GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 170

GRUNNDATA

1983/25354-2/105 06.09.1983	SEKSJONERING Opprettet seksjoner:

SNR: 14
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 58/2426
EIENDOMMEN ER OPPDELT I
34 SEKSJONER

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

EIENDOMMENS
RETTIGHETER

Ingen rettigheter registrert.

Oslo

Utskriftsdato: 04.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 04.08.2025

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2025

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-77/170/0/14 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Bråtenalléen 35A 0487 OSLO
Fakturamottaker:	Marstrander Anne E. Bråtenalléen 35 A 0487 OSLO
Eiernavn:	Marstrander Anne E.

Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsskatt	NOK 0,00
Totalt	NOK 0,00

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Totale avgifter	**0,00**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Skatteetaten

Dato
04.08.2025

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

VICTORIA NILSEN CARROZA
Dælenenggata 40 E H0301
0567 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 77 Bnr 170 Fnr 0 Snr 14

Eiendommens adresse:

Bråtenalléen 35A, 0487 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2023:

Som primærbolig:	kr 1 366 434
Som sekundærbolig:	kr 5 465 736

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Bråtenalléen 35A

Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	8 min 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	16 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillo terrasse Linje FB3, 23, 24	1 min 0.1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	5 min 0.4 km
Storo Linje 11, 12, 18	9 min 0.8 km
Storo Linje 4, 5	10 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.5 km

BARNEHAGER

Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 108 barn	1 min 0.1 km
Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min 0.6 km
Barnehagenvår Josefine (1-5 år) 42 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lillo	4 min
Bunnpris Storo	10 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	14 min
Vitusapotek Storo	14 min
Storo Vinmonopol	14 min

SPORT

Grefsen skole	8 min
Grefsen Tennishall	13 min
Fitness24Seven Storo	12 min
SiO Athletica Nydalen	13 min

«Fantastisk utsikt, nær byen og nær marka. Kjøpesenter i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

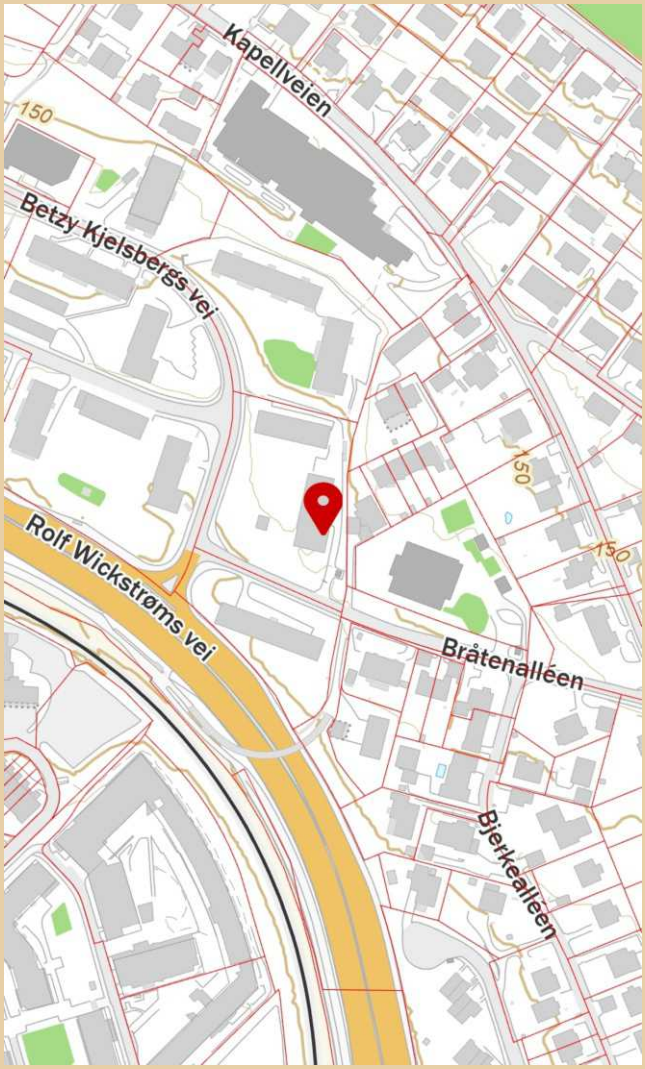
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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 2025

Bråtenalléen 35A

Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	8 min 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	16 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillo terrasse Linje FB3, 23, 24	1 min 0.1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	5 min 0.4 km
Storo Linje 11, 12, 18	9 min 0.8 km
Storo Linje 4, 5	10 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.5 km

BARNEHAGER

Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 108 barn	1 min 0.1 km
Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min 0.6 km
Barnehagenvår Josefine (1-5 år) 42 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lillo	4 min
Bunnpris Storo	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Storo Storsenter	14 min
Vitusapotek Storo	14 min
Storo Vinmonopol	14 min

SPORT

Grefsen skole	8 min
Grefsen Tennishall	13 min
Fitness24Seven Storo	12 min
SiO Athletica Nydalen	13 min

«Fantastisk utsikt, nær byen og nær marka. Kjøpesenter i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

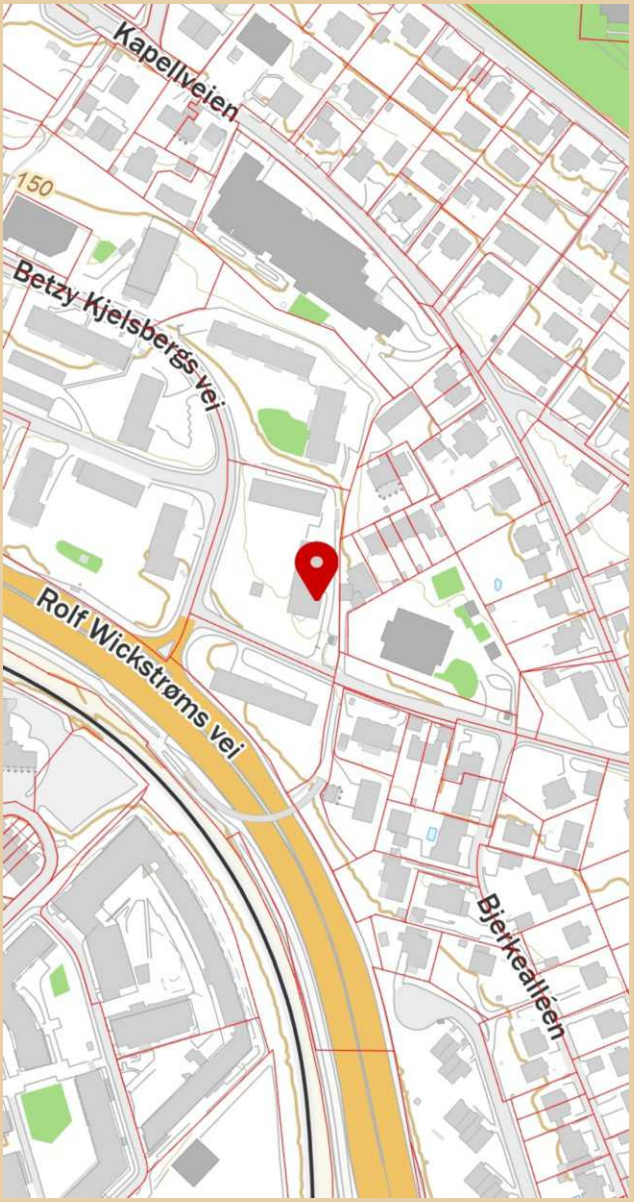
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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 2025

Bråtenalléen 35A

Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 74 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne

SKOLER

Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	8 min 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	15 min 1.3 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	17 min 1.3 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	16 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Lillo terrasse Linje FB3, 23, 24	1 min 0.1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	5 min 0.4 km
Storo Linje 11, 12, 18	9 min 0.8 km
Storo Linje 4, 5	10 min 0.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 5.5 km

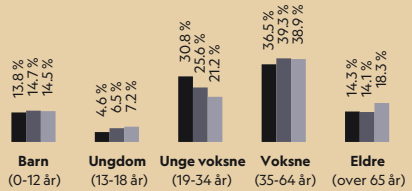
BARNEHAGER

Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 108 barn	1 min 0.1 km
Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	9 min 0.6 km
Barnehagenvår Josefine (1-5 år) 42 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Lillo	4 min
Bunnpris Storo	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Lillo terrasse	1 360	768
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 86/100

Naboskapet
Høflige 65/100

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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane

SPORT

Grefsen skole	8 min
Grefsen Tennishall	13 min
Fitness24Seven Storo	12 min
SiO Athletica Nydalen	13 min

«Fantastisk utsikt, nær byen og nær marka. Kjøpesenter i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

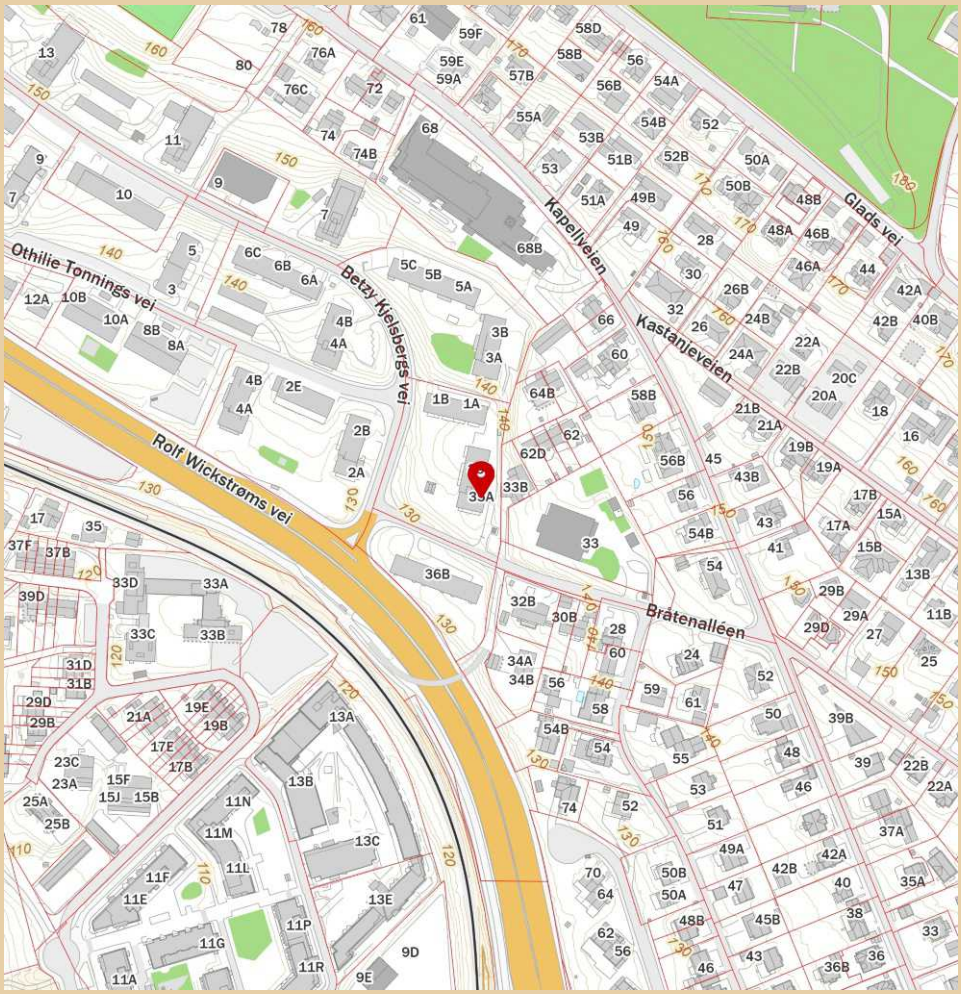
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 82/100



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 2025

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:
Bråtenalléen 35 A, 0487 Oslo
Gnr. 77, Bnr. 170, Snr. 14, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
40251077

Meglerforetak: PrivatMegleren Renommé AS

Saksbehandler: Victoria Nilsen Carroza

Telefon / Mobil: 22 09 22 10 / 476 69 331

E-post: victoria.carroza@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.
