PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

ETTERSTADSLETTA 60

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Etterstadsletta 60

Nabolaget Brynseng/Etterstadsletta søndre - vurdert av 153 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min 1.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstad sør Linje 37	2 min 0.1 km
Brynseng Linje 1, 2, 3, 4	9 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	12 min 1 km
Middelalderparken Linje 13, 19	7 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.8 km

BARNEHAGER

Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 129 barn	2 min 0.1 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 ... 68 barn	4 min 0.3 km
Etterstad barnehage (1-5 år) 124 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Etterstadsletta	1 min
Rema 1000 Etterstad	7 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

Fyrstikktorget	13 min
Fyrstikktorget Apotek	14 min
Bryn Vinmonopol	19 min

SPORT

Nygård terrasse ballpl./skøytebane	5 min
Brynseng skole	6 min
Mudo Gym Etterstad	7 min
Toppform Treningssenter	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

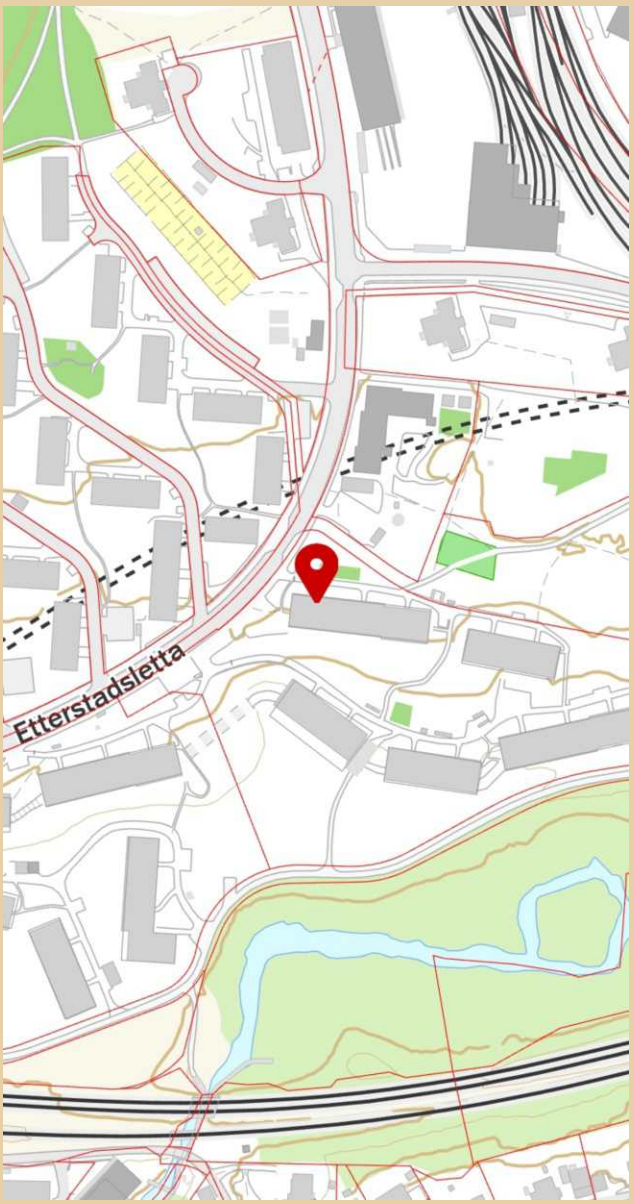
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil



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

Etterstadsletta 60

Nabolaget Brynseng/Etterstadsletta søndre - vurdert av 153 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min 1.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	18 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Etterstadsletta - 12013	2 min
Etterstadsletta - 12012	2 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstad sør Linje 37	2 min 0.1 km
Brynseng Linje 1, 2, 3, 4	9 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	12 min 1 km
Middelalderparken Linje 13, 19	7 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.8 km

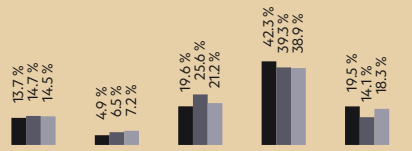
BARNEHAGER

Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 129 barn	2 min 0.1 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 å... 68 barn	4 min 0.3 km
Etterstad barnehage (1-5 år) 124 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Etterstadsletta	1 min
Rema 1000 Etterstad	7 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

SPORT

Nygård terrasse ballpl./skøytebane	5 min
Brynseng skole	6 min
Mudo Gym Etterstad	7 min
Toppform Treningssenter	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

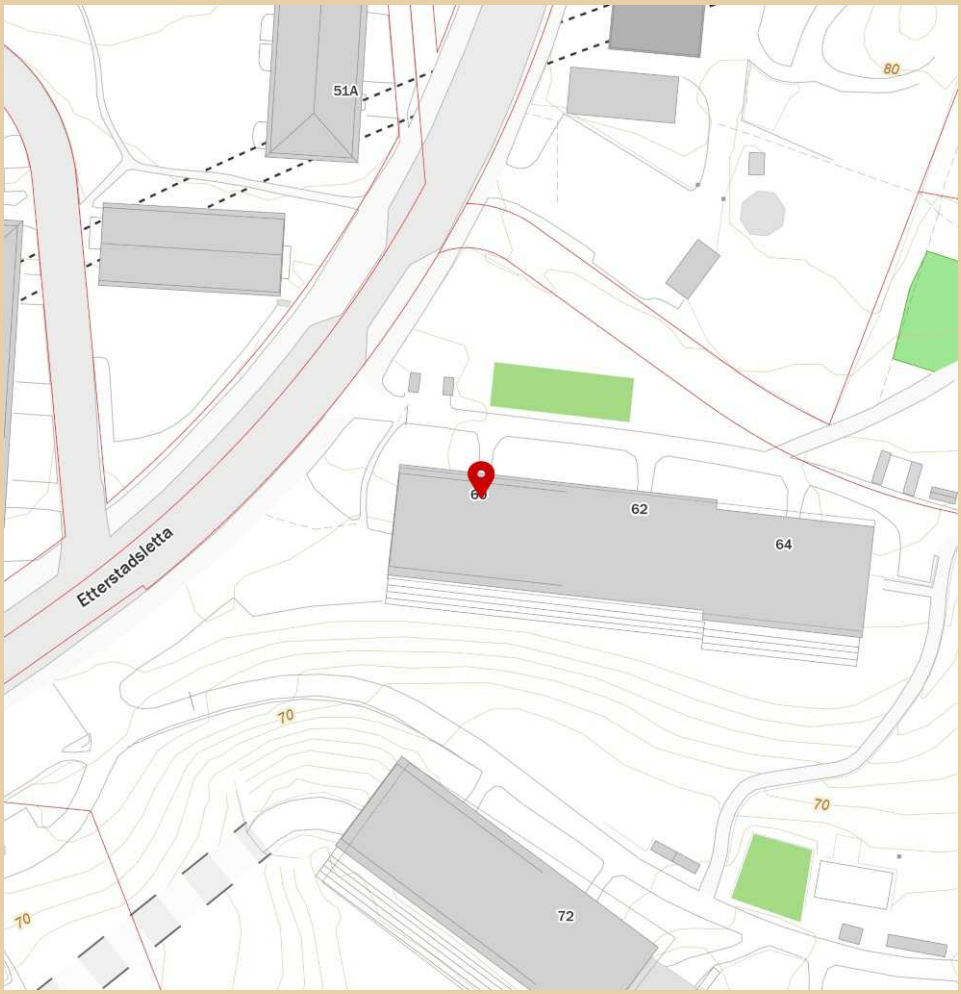
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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

Etterstadsletta 60

Nabolaget Brynseng/Etterstadsletta søndre - vurdert av 153 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	7 min 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	20 min 1.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	16 min 1.3 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	17 min 1.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 0.6 km
Valle Hovin videregående skole	18 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstad sør Linje 37	2 min 0.1 km
Brynseng Linje 1, 2, 3, 4	9 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	12 min 1 km
Middelalderparken Linje 13, 19	7 min 4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 4.8 km

BARNEHAGER

Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 129 barn	2 min 0.1 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 ... 68 barn	4 min 0.3 km
Etterstad barnehage (1-5 år) 124 barn	5 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Etterstadsletta	1 min
Rema 1000 Etterstad	7 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

Fyrstikktorget	13 min
Fyrstikktorget Apotek	14 min
Bryn Vinmonopol	19 min

SPORT

Nygård terrasse ballpl./skøytebane	5 min
Brynseng skole	6 min
Mudo Gym Etterstad	7 min
Toppform Treningssenter	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

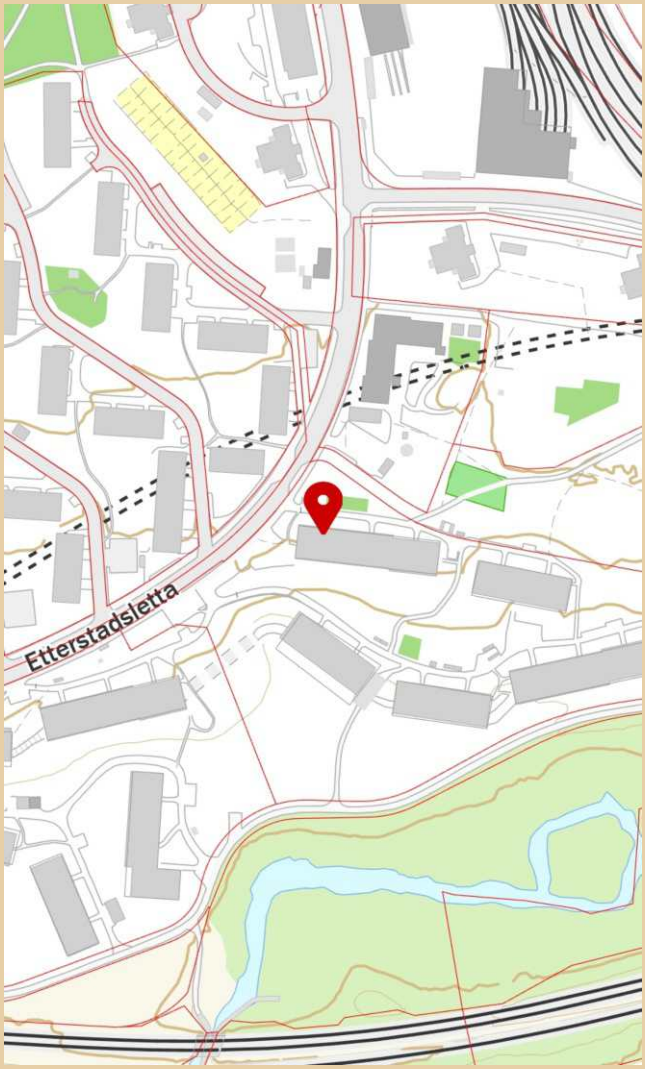
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil



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

Ordensregler for Stang Terrasse Boligsameie

1. Formål og omfang
Ordensreglene skal sikre trivsel og hygge i sameiet. Dette oppnås ved at alle følger ordensreglene og at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i sameiet. Seksjonseiere som leier ut sin seksjon plikter å gjøre leietaker kjent med innholdet i ordensreglene.

Reglene er et supplement til boligsameiets vedtekter.

2. Aktiviteter og støynivå
Leiligheten skal brukes til beboelse uten å sjenere andre.

Vennligst varsle styret og naboene ved innflytting, modernisering eller reparasjoner som medfører støy. Dette er tillatt i følgende tidsrom:

- På hverdager klokken 08:00–20:00.
- Lørdager klokken 09:00–18:00.

Unngå høy musikk og andre støyende aktiviteter utenfor disse tidene. Søndager og helligdager skal det være stille.

Takk for at du viser hensyn til dine naboer.

3. Bruk av boligen, skader og forsikring
Beboerne skal sørge for:

- Alle rom må i den kalde årstid holdes oppvarmet av hensyn til vannrørene.
- Seksjonseier er ansvarlig for frostskader som skyldes utilstrekkelig oppvarming.
- Ved plutselig rørbrudd skal stoppekran straks stenges, og rørlegger tilkalles.
- Meld straks fra til styret ved skader eller skadedyr i seksjonen.
- Sørg for å holde luftekanaler åpne for å unngå fukt og kondensskader.
- Sameiet har felles forsikring for skader på bygning og vanlig fastmontert utstyr. Denne forsikringen dekker blant annet skader som forårsakes av en uforutsett hendelse.
- Når skade oppstår, er man forpliktet til å begrense skadeomfanget.
- Seksjonseierne må selv forsikre eget innbo og løsøre.

Særegne forbud i seksjon/fellesområde:

- Det er ikke tillatt å koble avtrekksviften til felles avtrekksanlegg.
- Det må ikke luftes gjennom entrédør og ut i oppgangen.

- Oppvaskmaskin tillates ikke koblet til felles varmtvann.
- Det er ikke lov å kaste sigarettsneiper, snusrester og annet avfall fra terrassene eller på fellesområdet.

4. Bruk av balkong og terrasse
Vis hensyn ved grilling på balkongen/terrassen. Kun gass- og elektrisk grill er tillatt.

Sengeklær, tepper, matter m.m. må ikke ristes fra terrasser eller inne i oppgangene. Det finnes stativ på grøntområder for slikt.

Vennligst sørg for at vann ikke renner ned på naboens terrasse ved vask av terrassegulv og vinduer. Det er forbud mot å bruke høytrykkspyler på terrassen, da vann vil renne ned til seksjonen under. Terrasserennen skal til enhver tid holdes fri for hindringer, og avløp/nedløp må være åpent slik at vann kan renne der. Sluk i bod på terrasse skal jevnlig rengjøres for løv og annet som kan være til hinder for at vannet kan renne fritt.
Blomsterkassens utløp for drenering skal ledes til terrasserennen. Beplantningen skal være av en slik art at den ikke medfører ulempe eller belastning for naboer under eller over.

Det henstilles til å minimalisere røyking på terrassene, da dette er til sterk sjenanse for de som bor i etasjene over.

Spesielle regler for markterrasser
Eiere av leiligheter som har markterrasse på stuesiden, har anledning til å sette opp en utvidet terrasse med platting og hvitmalt stakittgjerde. Det forutsettes at naboer i samme oppgang/blokk gjør samme utbygning med lik utforming. Utvidelsen krever ikke forhåndsgodkjennelse av Plan- og bygningsetaten. Beboer må selv bære kostnaden for etablering av utvidet terrasse og for vedlikeholdet som påløper. Plattingen må ikke overstige 1,5 meter fra bodvegg. Man har anledning til å plante busker, trær eller hekk på utsiden av plattingen. Gjerdet kan da maks være plassert 2 meter fra bodvegg, noe som gir et rom på 50 cm til beplanting. Høyde på beplantning må ikke overstige 160 cm, målt fra bakkenivå på utsiden av hekken. Ønskes ikke slik beplantning må gjerdet settes opp der plattingen slutter (maks 1,5 meter fra bodvegg).
Utforming av gjerde:

- 80 cm høyt (måles fra plattingen)
- Avrundet på toppen
- Hvitmalt, fargekode 0502Y Eggehvitt
- Bredde på plank: 9-12 cm
- Mellomrom mellom plank: ca 5 cm
- Mulighet for å sette inn en port i samme utforming som gjerde, med en bredde på 80-90 cm. Porten må kunne lukkes.

Beboer er selv ansvarlig for vedlikehold av platting, beplantning og gjerdet. Blir ikke dette vedlikeholdet ivaretatt av beboer, kan styret pålegge rivning av utvidet terrasse, og terrassen må settes tilbake til opprinnelig stand, da den står på sameiets grunn. Opprinnelig terrasse er

steinheller og en hekk som går kant i kant med bodvegg. Markterrasser eller terrasser skal ikke brukes til oppbevaring i lengre tid.

5. Fellesarealer
Hold det rent og ryddig på eiendommen, inkludert fellesarealene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner, rullatorer og barnesykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Det er ikke tillatt å benytte brodder eller piggsko i oppgangen.

Fellesdører skal alltid være låst.

Søppelkassene skal kun brukes til husholdningsavfall. Sorter matavfall i grønne poser, plastemballasje i lilla poser, og restavfall i vanlige poser. Papp sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes igjen utenfor søppelkassene.
Avfall som ikke kommer inn under ovennevnte kategorier, må seksjonseier selv kjøre bort.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Det er røykeforbud under tak i fellesområder – kjellere, boder, inngangsparti, oppganger, garasjer.

Bilvask på sameiets grunn skal ikke forekomme på grunn av risiko for utslipp av skadelige kjemikalier.

Av hensyn til at så få som mulig skal ha tilgang til sameiets garasjeanlegg, skal eventuell utleie av garasjene fortrinnsvis skje til beboere i sameiet. Hvis garasjeplass blir utleid til andre utenfor sameiet, skal styret ha kontaktinformasjon til leietageren.
Grarasjeanlegget skal ikke brukes til oppbevaringsplass.

6. Kjøring og parkering
Les parkeringsbestemmelsene for å unngå misforståelser og kontrollavgifter. Skilter satt opp ute og gjeldende parkeringsbestemmelser finnes på Vibbo - under tema parkering.

Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring og synlig av- og pålessing. All kjøring på tilførselsveiene og i garasjene må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys og farten bør holdes under 10 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet.

Parkeringsplasser for besøkende/gjester kan kun benyttes av besøkende til Stang Terrasse i maksimalt sammenhengende tre dager og uavhengig av om bilen er flyttet i mellomtiden. Parkering er kun tillatt med gyldig parkeringsbevis/ godkjent registrering.

7. Brannvern
Alle seksjoner må ha tilstrekkelig med brannvarslere og slukningsutstyr. Husk å teste og skifte batteri i brannvarslere årlig. Pulverapparat bør vendes regelmessig.

Brennbart materiale skal ikke oppbevares i rømningsveiene (fellesarealer, trapper eller trappeoppganger).

Brennbare væsker eller annet lettantennelig er ikke tillatt lagret i garasjene. Dette vil bli fjernet uten varsel. Det er heller ikke tillatt å kaste dette i sameiets søppelkasser. Kommunens gjenbruksstasjoner har rutiner for mottak av dette.

Det skal ikke stå private containere på sameiets grunn, men bruk av iSEKK eller tilsvarende er tillatt. Oppussingsavfall lagret på fellesområdet må søkes om til styret. Med tillatelse kan avfallet normalt lagres opptil 2 uker på sameiets grunn. Slik avfallslagring må plasseres med god avstand til husvegger

8. Brudd på ordensreglene
Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skal meldes skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser mellom naboer bør imidlertid først forsøkes ordnet internt.

9. Endring av ordensreglene
Årsmøtet vedtar endring av ordensreglene med alminnelig flertall.

Endringslogg:

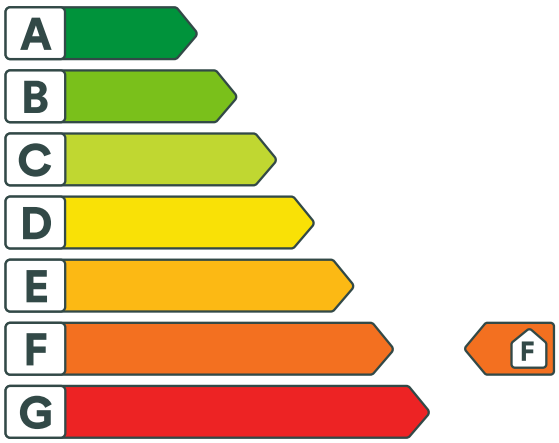
Endret: 28.04.93	Endret: 08.03.99	Endret: 28.04.16
Endret: 27.04.94	Endret: 22.03.11	Endret: 02.04.19
Endret: 24.04.96	Endret: 24.04.13	Endret: 22.04.21
Endret: 07.04.97	Endret: 28.04.14	Endret: 31.03.22
Endret: 25.03.98	Endret: 27.05.15	Endret: 01.04.25

enova

Energiattest



Adresse **Etterstadsletta 60, 0659 OSLO**	
Dato for energimerking **22.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249468**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80926928**
Gårdsnummer **135**	Bruksnummer **39**
Seksjonsnummer **28**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1984**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **93,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **248,97 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **248,97 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **23 155 kWh**

Etterstadsletta 60, 0659 OSLO

Tiltak

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 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: 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 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 utendørs

Tiltak 13: 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 14: 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 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.

VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 1984.

Endret på årsmøte 02.04.2019, 21.04.2021, 31.03.2022 og 01.04.2025.

§1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Stang Terrasse.
Sameiet har til formål å ivareta seksjonseiernes fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 135 bnr. 39 i Oslo, med fellesareal og fellesanlegg av enhver art.

§2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 174 boligseksjoner/bruksenheter i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 17. april 1984.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.
Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av de deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 25 5. ledd.

Sameiere med leiligheter på bakkeplan har bruksrett, men ikke eiendomsrett, til innredet areal på terrassesiden.

Følgende 143 seksjoner har bruksrett til en fast garasjeplass i sameiets garasjeanlegg:
1;2;3;4;5;6;7;8;9;10;11;12;13;14;15;16;17;18;19;21;22;24;25;27;28;30;31;33;34;36;37;38;39;
40;41;42;43;44;45;46;47;48;49;50;51;52;54;55;57;58;60;61;63;64;66;67;69;70;71;72;73;74;7
5;76;77;78;79;80;81;82;84;85;86;87;88;90;91;93;94;96;97;99;100;101;102;103;104;105;106;
107;108;109;110;111;112;114;115;117;118;120;121;123;124;126;127;129;130;131;132;133;
134;135;136;137;138;139;140;141;142;143;144;145;146;147;148;150;151;153;154;155;156;
157;159;160;162;163;165;166;168; 169;171;172;174.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet på årsmøtet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. eierseksjonsloven § 25, 2. ledd.

Fellesanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

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

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

Følgende tekst skal sendes med tillatelsen:
Styret viser til mottatt henvendelse om søknadspliktige ombyggingsarbeider inne i din seksjon.
Styret godkjenner ombyggingen på følgende vilkår:

Arbeidene skal utføres på en fagmessig måte, av fagfolk, og i henhold til gjeldende bygningsforskrifter. Tiltaket må ikke skade sameiets bygningsmasse. Dersom dette likevel skjer, er tiltakshaver forpliktet til å utbedre skadene for egen regning, og dersom det viser seg nødvendig er tiltakshaver forpliktet til å tilbakeføre tiltaket. Dersom det senere viser seg at tiltaket er til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere i sameiet, kan styret pålegge tiltakshaver eller dennes etterfølger (ny seksjonseier) å tilbakeføre tiltaket for egen regning. Tiltakshaver er forpliktet til å opplyse ny seksjonseier om ombyggingen og vilkårene i tillatelsen til ombygging.

Skader på bygningsmassen, skal utbedres av fagfolk, og etter gjeldende bygningsforskrifter, og gjøres opp etter regning.

Antenner kan kun monteres inntil vegg på terrasser og verandaer i en maks øvre høyde på 1 meter målt fra gulv.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

§3 SALG AV SEKSJON – REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE

Ved salg av leilighet/seksjoner plikter selger å melde salget til styret uten ugrunnet opphold. Salg av seksjoner i sameiet skal også registreres hos forretningsfører, som påser at gjeldende bestemmelser blir fulgt. Eierskiftegebyr betales av kjøper hvis ikke annet er avtalt med selger.

§4 UTLEIE AV SEKSJON

Eiere av seksjonen som ikke bor i seksjonen plikter å melde sin eller kontaktpersons bopeladresse og annen kontaktinformasjon til styret og forretningsfører uten ugrunnet opphold.

Utleier plikter å melde leietagers kontaktinformasjon før innflytting.

Ved utleie av en seksjon er seksjonseier pliktig til å informere leietaker om gjeldende vedtekter og husordensregler.

§5 VEDLIKEHOLDSPLIKT

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne unngår ulemper, med de plikter til å vedlikeholde som fremgår av eierseksjonslovens § 32. Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går fem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning (stigerør) inn til seksjonen, det vil si alle rør etter stoppekran på stigrør og inn i bruksenheten.

Hver sameier har vedlikeholdsplikt på elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsskap. Porttelefon inne i leilighet er beboers ansvar. Ringe tablå ute er sameiets ansvar for vedlikehold.

Ved arbeider i bruksenheten som krever håndverkerkompetanse plikter seksjonseierne å

kunne dokumentere bruk av godkjent våtroms bedrift, autorisert elektriker eller bedrift med sentral godkjenning for ansvarsrett. (https://sgregister.dibk.no/) Dokumentasjonen skal overleveres ny eier ved salg av seksjonen.

Vannskader skal meddeles styret uten ugrunnet opphold. Selv om sameiets bygningsforsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Skader som ikke er meldt skriftlig til styret før påbegynt arbeid anses som seksjonseiers økonomiske ansvar.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. I tilfeller der badegulv beviselig er utett (vanngjennomtrenging til nabo under) kan styret pålegge seksjonseier å legge forskriftsmessig gulv.

Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre nødvendig vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting som fremgår av eierseksjonsloven eller vedtektene. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som avskjerminger, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelle fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Eier er ansvarlig for vedlikehold av inngangsdør til seksjon, innsiden av terrassedør og innsiden av vindu, og alle mekaniske deler tilknyttet disse.

Ved rehabilitering av kjøkken og bad skal eksisterende røropplegg også rehabiliteres.

Eier kan bli erstatningsansvarlig for utskiftning av vindu/ytterdør/terrassedør når utskiftningen er nødvendig grunnet manglende innvendig vedlikehold.

Egenandel etter forsikringsskade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

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

§6 ENDRINGER I BYGNINGSMASSEN

Seksjonseier som har markterrasse på stuesiden bærer kostnaden med oppføring samt vedlikehold av utvidet terrasse med platting og stakittgjerde. Se for øvrig Husordensregler, punkt 10.
Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningsmasse og felles installasjoner, forsvarlig ved like, med de plikter til vedlikehold som fremgår av eierseksjonsloven § 33.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio-, TV-antenner og parabol, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. For seksjoner med markterrasse må til enhver tid gjeldende regler om utvidet terrasse følges.

Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Ved legging av parkett eller annet hardt gulvbelegg skal det tas spesielt hensyn til demping av trinnlydsgjennomgang, dempingen skal ikke bli dårligere enn den var den gang bygget var nytt. Eventuelle lydmålinger og kostnader forbundet med dette er den enkelte sameiers ansvar.

Eksisterende åpninger til ventilasjonsanlegget skal ikke tettes. Dette kan føre til ubalanse i ventilasjonen i andre seksjoner. Dersom det gjøres endringer i boligens originale planløsning skal det etableres et tilsvarende antall åpninger til ventilasjonsanlegget som eksisterte før.

§7 FELLESKOSTNADER, HEFTELSESFORM OG PANTERETT.

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Kostnader til bredbånd og tv-anlegg fordeles likt per bruksenhet. Kostnader som spesifikt bare vedrører garasjeplassene, som for eksempel installasjon av infrastruktur til elbil-ladning, dekkes med en like stor andel av de seksjonseierne som eter vedtektenes § 2 har bruksrett til en fast garasjeplass.

Styret fastsetter akontobeløp for felleskostnader som forfaller forskuddsvis hver måned.

Kjøper av en seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til boligsameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt per fraflytting/overdragelsestidspunkt.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet.
Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har sameiet tinglyst panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90 % av låne takst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

§8 ELBIL INFRASTRUKTUR OG LADING

Stang Terrasse Boligsameie har en infrastruktur der samtlige beboere med garasjeplass har mulighet til å montere ladere for elbil i sameiets garasjeanlegg.

Den enkelte beboer som ønsker lader på sin plass må selv bekoste dette etter gjeldene retningslinjer, fastsatt av styret. Det kan ikke benyttes annen lader enn den modellen sameiet har valgt.

Lader skal kun monteres av det firmaet sameiet til enhver tid har avtale med. En engangsavgift vedtatt av styret, betales inn til sameiets «elbil-konto». Midler fra denne kontoen skal brukes ved service og vedlikehold av anlegget.

Beboerne må selv opprette abonnement hos gjeldende leverandør av el-bil ladesystem, som vil stå for faktureringen av forbruket. Dette blir da en privat avtale mellom bruker og leverandør og vil ikke berøre felleskostnadene.

Styret fastsetter pris for forbruk pr. kw/t. Denne prisen skal ta høyde for svingninger i strømpris og nettleie gjennom året, og skal gå med et lite overskudd.
Overskuddet blir satt inn på «elbil-konto» for bruk til service, vedlikehold og ved eventuelle kraftige svingninger i prisen på strøm og nettleie.

Informasjon vedrørende installering og *app* finnes på Boligsameiet Stang Terrasses hjemmeside Vibbo.

Styret kan endre retningslinjer, samarbeidspartnere og priser ved behov. For endring av retningslinjer og samarbeidspartnere gjelder en måneds varsel. Pris gjelder 24 timers varsel.

Det er ikke tillatt å bruke annen form for strømtilførsel til ladning av el-bil, for eksempel motorvarmeruttak eller lignende.

Ved salg av seksjon skal nåværende eier informere styret i god tid hvis seksjonen har elbil- lader installert på sin garasjeplass. Styret vil foreta en avregning av forbruk ved eierbytte.

§9 GARASJE

Etter rehabiliteringen av garasjene er det nå ikke mulig å borre eller henge opp noe på vegger. Dette gjelder også bakvegger med tre spiler.

I betongveggene ligger det slisset inn elektriske kabler som skal forhindre armeringen i å ruste.

Hvis dette ikke overholdes, vil kostnaden med fjerning og reparasjon belastes den enkelte seksjonseier.

Det er ikke lov å oppbevare brannfarlige gjenstander. Det som oppbevares i garasjen skal ikke være til hinder for fri ferdsel eller sjenanse for andre. Dersom disse bestemmelsene ikke respekteres, vil det oppbevarte bli fjernet på beboers regning.

§10 DYREHOLD

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Det er båndtvang for hunder på sameiets område, likeledes er lufting av hunder og katter forbudt i og ved barnas lekeplasser. Hunder og katter skal kun luftes under oppsyn. Hundeeiere og katteeiere pålegges å fjerne ekskrementer o.l. etter sine husdyr.

§11 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen frist som ikke skal settes kortere enn 6 måneder fra pålegg.

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

§12 STYRET OG STYRETS OPPGAVER

Styret skal bestå av 3 (tre) til 5 (fem) styremedlemmer og 1 (ett) varamedlem, som velges for to år av gangen, dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret er ansvarlig for å holde bygningene fullverdiforsikret til enhver tid.
Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret, det vil si styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomitémedlemmer, mottar årlig honorar.
Styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til avholdt årsmøte fastsettes på årsmøtet. Styret beslutter selv fordelingen av honoraret. Går noen ut av styret før perioden er ute, avkortes honoraret med 1/12 per måned. Styrehonoraret utbetales i etterkant av avholdt årsmøte.

§13 ÅRSMØTET

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst ti prosent av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Likeledes har seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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

§14 SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE

Årsmøtet skal behandle disse sakene og i denne rekkefølge:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er angitt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).
- Valg av valgkomité bestående av to medlemmer, tjenestetid som for styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

§15 VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.
De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvis betaling til dekning av felleskostnadene.

§16 SAMEIERMØTETS VEDTAK

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.
Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøtet for vedtak om:

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som gå ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§17 HABILITET

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

§18 REGNSKAP OG REVISJON

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

§19 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 kapitel 13.

§20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

Så lenge ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner 16. juni 2017.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	135/1 m.fl. Bl. 11 Nygaard, Etterstad	Journalnr. 82/104
Arbeidets og bygningens art	Terrasseblokk	Innlevert 13.1.82
Byggherre	A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3	
Anmelder	Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3	

~~1~~		16		31		46		61		76		91						
~~2~~		17		32		47		62		77		92						
~~3~~		18		33		48		63		78		93						
~~4~~		19		34		49		64		79		94						
~~5~~		20		35		50		65		80		95						
~~6~~		21		36		51		66		81		96						
~~7~~		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Sendes ... 27.4.82

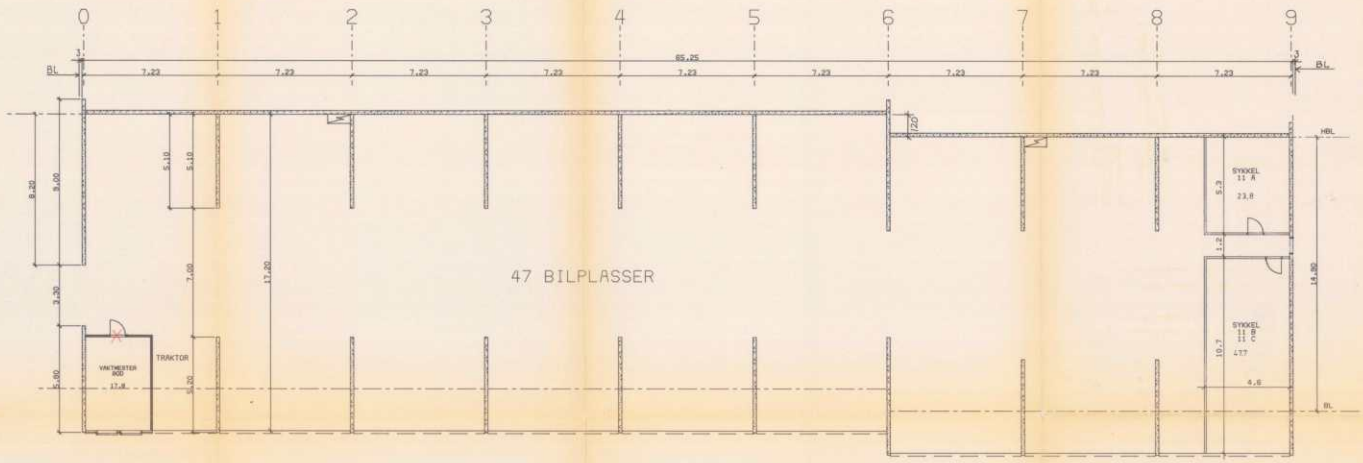
SEND GRAVETILLATELSE 12/1.83 RW 13.1.83 ip

Kart sendt oppmålingsvesenet av S.E.R. 13-1-83 Ch.K

SEND BYGGETILLATELSE Se lista dukker
14/6.83 RW

SEND BYGGETILLATELSE Se lista dukker
11/7.83 RW 11/7.83 T.B

Meldt SER ~~12.9.84~~ Type 3NR



REV. | DATO | REV. OMFATTER | REV. AV | KONTR.

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: ETTERSTAD

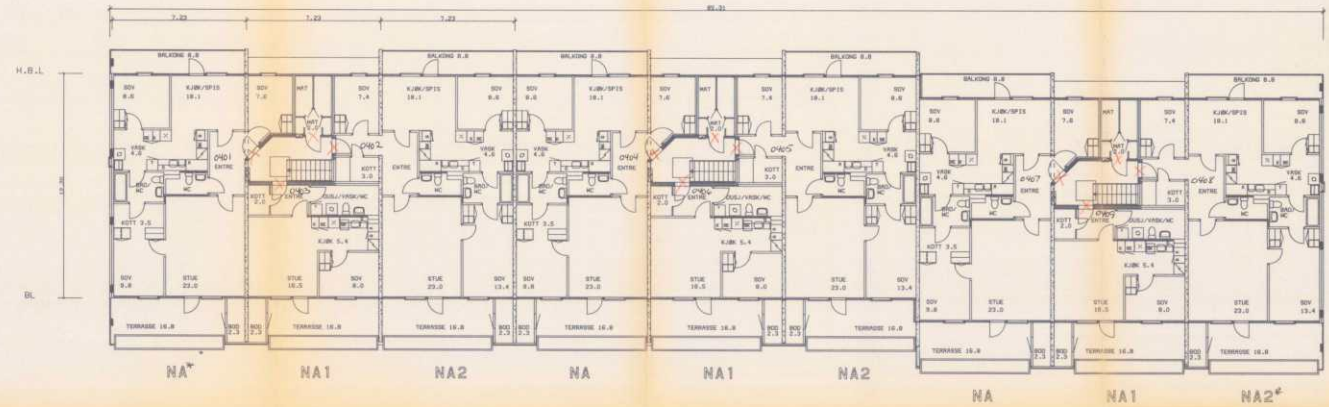
FELT: B3 | GARDS NR.: 135 | BRUKS NR.: 1M.FL.

TEGNING OMFATTER: GARASJEPLAN

MÅL: 1:100 | DATO: 11.1.82 | TEGNET AV: HB | KONTROLL:

TEGN. NR.: 1484 .A .11 .1 .

PROSJEKT NR. | GRUPPE | NUMM. | NR. | REV.



5

SELVAAG-BYGG

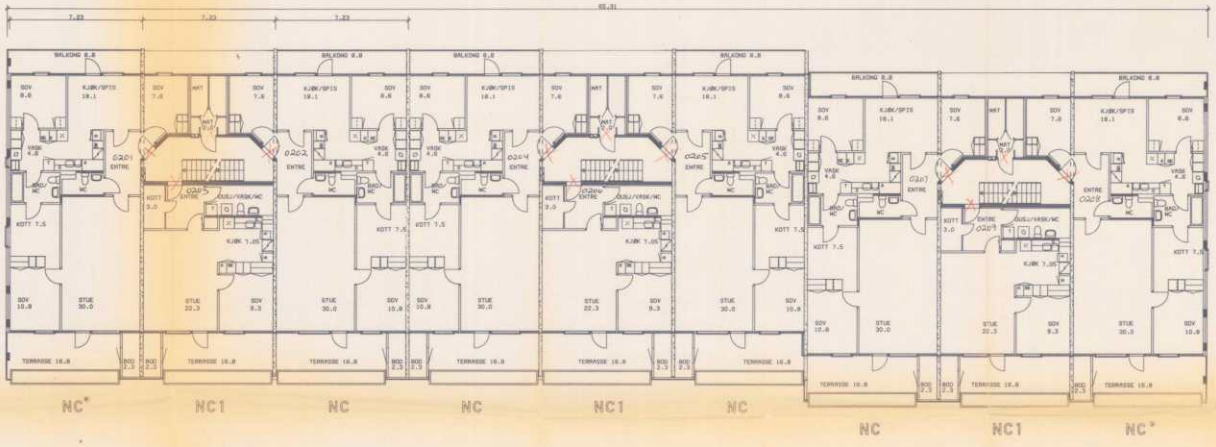
PROSJEKT: ETTERSTAD

FELT B3 | GÅRDS NR 135 | BRUKS NR 1 M/FL

TEGNING INNHOLDER: PLAN 4. ETASJE

MÅL 1:100 | DATO 11.1.82 | TEGNET AV M.S. | KONTROLLERT

TIL BRUK FOR AUTORISASJON: | ARKIV: ADV 6A | TEGN. NR. 1484 A 11 4 | REV.



3

SELVAAG-BYGG

PROSJEKT: ETTERSTAD

FELT: B3 | GARDS NR: 135 | BRUKS NR: 1 M/FL

TEGNINGENS INNHOLD: PLAN 2. ETASJE

MÅL: 1:100 | DATO: 11/1-82 | TEGNET AV: A.S. | KONTROLLERT:

TIL BRUK FOR AUTORISJ.: NBW/ARK: ADV 4A

TEGN. NR.: 1484 A II 3

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

Organisasjonsnummer: 975801055
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 1. april kl. 22:00 til 7. april kl. 10:00 og møtet ble avholdt 1. april 2025, Brynseng skole, Brynsengfaret 10, 0667 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styret foreslår Sven-Robby Dierkes fra OBOS Elendomsforvaltning som møteleder av det fysiske og digitale årsmøtet

> **Forslag til vedtak:**
> Sven-Robby Dierkes er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **65**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Velges på det fysiske møtet.

> **Forslag til vedtak:**
> Ida Marie Weigård og Kjell Næss velges som protokollvitner
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **67**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **66**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**

Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at resultatet for 2024 overføres til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av styrehonorar

Godtgjørelse for styret, for perioden 2024/2025, foreslås satt til kr 300.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 300.000,-
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **62**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Valgkomiteens godtgjørelse for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr. 10.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Valgkomiteens godtgjørelse for perioden 2024/2025 foreslås satt til kr. 10.000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **64**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Ordensregler - oppdatering

Styret foreslår en opprydding av ordensreglene, med ny struktur og kapittelinndeling. Noe tekst fjernes i sin helhet da styret mener det er utdaterte eller unødige regler, og videre foreslås enkelte endringer basert på siste års erfaringer. Disse endringene er;
* Tillat tidsvindu for oppussing og andre støyende arbeider i hverdager strammes inn til 08-20, *fremfor 07-22*.

* Det er ikke tillatt å benytte brodder eller piggsko i oppgangen.

* Ved oppussing kan iSekk oppbevares inntil 2 uker på sameiets grunn etter avtale med styret. *Endres fra 3 dager.*

* Parkeringsregler oppdatert til dagens praksis. Se for øvrig egne p-regler under tema *Parkering* her på Vibbo.

Se vedlagt dokument "2025 ordensregler StangTerrasse" for styrets forslag.

Se vedlagte dokument "ordensregler endringsforslag" for å se hva som endres. NB: Grønn markert tekst videreføres tilnærmet uendret, gul markert tekst videreføres med omskrivning/ tilpassing og rød markert tekst er tekst som fjernes.

> **Forslag til vedtak:**
> Ordensregler oppdatert i 2025 innføres.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **61**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Forslag vedtektsendring

Det foreligger en rettskraftig dom om at felleskostnader til trappevask ikke kan fordeles likt per bruksenhet, slik det gjøres i henhold til vedtektenes § 7, 2. ledd. «Trappevask» må derfor fjernes fra vedtektene § 7, 2. ledd. I tillegg foreslås det en liten språklig endring ved at «tv-anlegg» endres til «bredbånd og tv-anlegg», som overensstemmer med teksten som benyttes på fakturaene fra OBOS. I tillegg slettes henvisningen til § 7 til slutt i paragrafen.

Vedtektene § 7, 2. ledd i dag lyder:

»*Kostnader til trappevask og tv-anlegg fordeles likt per bruksenhet. Kostnader som spesifikt bare vedrører garasjeplassene, som for eksempel installasjon av infrastruktur til elbil-ladning, dekkes med en like stor andel av de seksjonseierne som etter vedtektenes § 2 har bruksrett til en fast garasjeplass, se § 7».*

Forslag til ny formulering:

«Kostnader til **bredbånd** *og tv-anlegg fordeles likt per bruksenhet. Kostnader som spesifikt bare vedrører garasjeplassene, som for eksempel installasjon av infrastruktur til elbil-ladning, dekkes med en like stor andel av de seksjonseierne som etter vedtektenes § 2 har bruksrett til en fast garasjeplass».*

Styrets innstilling
Alle felleskostnader skal ifølge eierseksjonsloven og vedtektenes § 7, 1. ledd som utgangspunkt fordeles etter størrelsen på sameiebrøken. Vedtektenes § 7, 2. ledd må endres ved at «trappevask» fjernes fra paragrafen da dagens fordeling er ulovlig.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektenes § 7, 2. ledd endres i overensstemmelse med styrets forslag over, til «Kostnader til bredbånd og tv-anlegg fordeles likt per bruksenhet. Kostnader som spesifikt bare vedrører garasjeplassene, som for eksempel installasjon av infrastruktur til elbil-ladning, dekkes med en like stor andel av de seksjonseierne som etter vedtektenes § 2 har bruksrett til en fast garasjeplass».
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Informasjon om arbeid med å bytte til dypoppsamlere

Innledning

Styret jobber med grunnlaget for en sak til sameiet om å bytte fra dagens søppelhåndteringssystem til såkalte dypoppsamlere, dvs. søppelbrønner som er gravd ned i bakken. Dessverre ikke kom langt nok med diverse avklaringer til at vi kan legge det fram for vedtak nå, men vi legger likevel fram saken for informasjon og diskusjon.

Styret jobber med dette fordi dagens søppelkasser begynner å bli slitne og modne for utskitfting. Dypoppsamlere er et moderne alternativ som tar mindre plass og er mindre synlige. Som nevnt i årsberetningen har styret også jobbet med en helhetlig plan for utvikling av uteområdene, og skiftet til dypoppsamlere er et viktig grep i denne planen ettersom det vil frigjøre til annen bruk. Det vil også innebære en årlig besparing i renovasjonsavgift på 50-60 000, avhengig av endelig dimensjonering.

Ettersom området vårt er relativt bratt og har smale veier, er det dessverre kun mulig å plassere slike dypoppsamlere på noe få steder. Det vil derfor innebære en overgang fra dagens fem "punkter" til to – ett ved parkeringsplassen, og forhåpentligvis ett ved dagens søppelskur mellom 76 og 78 (her er ved den store snuplassen reserveløsningen).

Plassering av dypoppsamlere

Renovasjonsetaten har ganske strenge krav til plassering av dypoppsamlere og veien til/fra dit, for å sikre fremkommelighet for søppelbilen. Dette skyldes at bilen som henter avfallet kun har én sjåfør og derfor vil minimere rygging. Bilen er også større enn søppelbilen som kommer til oss i dag. Snuplassen i veien til 60-64 og 66-68 blokkene er for liten for at denne bilen kan snu der, noe som gjør at vi ikke kan ha dypoppsamlere langs denne veien i det hele tatt. Dette er også en skolevei for veldig mange barn, så vi ser på det som positivt om vi kan unngå at en søppelbil kjører og rygger inne på denne veien. Dagens søppelkasser i 60 – 68 raden må derfor samlokaliseres på gjesteparkeringsplassen.

I raden 70-82 er det både et poeng å samle på færre plasser for å effektivisere og frigjøre områder, samtidig som vi sikrer at det ikke blir for langt for beboere til ett av punktene. Det er også noen begrensninger fra Renovasjonsetaten på hvor de kan stå når de henter søppelet, og hvor det er mulig å grave på grunn av kabler etc. i grunnen. Vi har foreløpig identifisert plasser der det er søppelskur i dag mellom 76 og 78 som den beste plasseringen, men det gjenstår noen avklaringer med Renovasjonsetaten og med kabler/rør i grunnen før vi vet om det er mulig. En ny plass på siden av snuplassen er et alternativ hvis dette ikke lar seg gjøre. Ut over dette kan det bli behov for noen mindre forbedringer i veien ned for å sikre bred nok vei og klar veiskulder.

Styret erkjenner at plasseringen og overgangen til kun to punkter øker avstanden til søppelhåndteringen betraktelig for mange beboere. Vi mener at det likevel er å foretrekke fremfor dagens system, da dette en gammel løsning som tar mye plass og uansett må skiftes ut snart. I følge byggteknisk norm bør det ikke være mer enn 100 meter å gå for beboere til søppelhåndteringen, og det er vi ganske sikre på at vi vil holde oss innenfor. For å redusere avstanden fra nedre vei til dypoppsamlere på gjesteparkeringen vil vi vurdere å anlegge en liten trapp eller tilrettelagt sti i tråd med terrenget mellom dagens MC-parkering og nedre vei, men dette er veldig tidlig og usikkert.

Del av plan for utbedring av uteområdene

Styret har fått bistand fra landskapsarkitekter til å utforme en overordnet plan for utvikling av uteområdene våre, med ønske om forslag til ny søppelhåndtering (inkludert plassering), mer og bedre sykkelparkering, samt andre forslag og råd for å gjøre de fine uteområdene våre enda bedre.

Forslaget vi har fått er en relativt overordnet plan, hvor flere av de foreslåtte tiltakene krever mer detaljert planlegging før de kan gjennomføres. Planen viser at å skifte til dypoppsamlere for søppelhåndtering er et viktig spørsmål som legger føringer for hvilke grep vi kan gjøre innenfor enkelte områder. Derfor har styret begynt den detaljerte planleggingen av dette først, med sikte på å få avklart dette på et årsmøte, før vi går videre med mer detaljert planlegging av andre tiltak. Dessverre ikke kom langt nok i planleggingen av akkurat hvor dypoppsamlerne skal stå og avklaring av andre nødvendige tilpasninger til at vi ønsket å legge det fram for vedtak nå.

I planen er det foreslått oppgradering av lekeplassen utenfor 60-64, med nye og mer inviterende lekeapparater og en ny sitte-/grillplass som forhåpentligvis kan bringe ut og sammen beboere av ulike aldre. Det er foreslått flere mindre sittegrupper rundt på området for å skape flere naturlige samlingsplasser i sameiet, flere tiltak for å styrke områdets grønne kvaliteter, og det er foreslått bedre sykkelparkering både fritt og innelåst.

Kostnader

Basert på innhentede tilbud anslår vi kostnaden for dypoppsamlere til ca. 2.6 millioner, inkludert 10% «buffer» og fjerning av dagens søppelskur. Det kan også løpe noen kostnader til forbedring av veien som vi ikke har noe anslag på enda.

Ettersom dette systemet er mindre arbeidskrevende for renovasjonsetaten er renovasjonsavgiftene for henting av dypoppsamlere noe lavere. Med samme kapasitet som i dag vil vi få ca. 50-60 000 kr mindre i renovasjonsavgift per år , noe som er en reduksjon på 10% fra dagens nivå. Akkurat hvor mye det blir avhenger av endelig dimensjonering.

Øvrige tiltak for utbedring av uteområdene er ikke forventet å være spesielt kostbare, og dermed noe vi kan dekke innenfor sameiets ordinære budsjetter. For åpenhets skyld gjengir vi noen anslåtte kostnader her:

- Sykkelparkering: Her ønsker vi både bedre utendørs parkering og flere plasser innendørs, spesielt til beboere i 70-82 raden hvor det er veldig lite innendørs sykkelparkering i dag. Anslått kostnad 400 – 500 000 kr.
- Oppgradering av lekeplassen utenfor 60-64: Her har landskapsarkitetene levert en grov skisse som krever mer detaljering. Vi ønsker også å diskutere planene for dette området nærmere med beboerne etter vi har avklart søppelhåndteringsspørsmålet. Anslått kostnad for oppgraderingen, som inneholder nye lekeapparater, en ny sitte/grillplass og flere andre tiltak, var på ca. 300 000 kr.

Styrets innstilling
Saken legges frem for å informere sameiet om styrets arbeid med å skifte ut dagens søppelkasser med dypoppsamlere, og for å få innspill og spørsmål til dette.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet tar saken til etterretning. Styret tar innspill som fremkommer på møtet med seg videre i arbeidet.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **52**
Antall stemmer mot vedtaket: **12**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Vaktmester tjenester

Fremmet av: Geir Otto Molstad

Må være mye, ikke minst miljø, å spare på kortreist.

Styrets innstilling
Styret har allerede vært i dialog med Nygaard Terrasse og Alna Terrasse om vaktmestertjenestene som leveres til sameiene. Styrets innstilling er å undersøke med Alna og Nygaard om et mulig felles anbud og avtale med samme firma. Da vil styret vektlegge kvalitet på tilbudet/tjenesten og ikke kun pris.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Styret asap sjekker med minst 3 nabo sameier og eller borettslag på hva de betaler for Vaktmester tjenester. Og bytter om besparelser!
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret undersøker med Nygaard Terrasse og Alna Terrasse om mulig felles anbud og felles avtale om levering av vaktmestertjenester.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **12**
Antall stemmer for vedtak 2: **55**
Antall blanke stemmer: **13**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Forretningsfører

Fremmet av: Geir Otto Molstad

Få inn tilbud på andre forretningsfører og legge frem for beboere hvor mye vi evt. kan spare

Styrets innstilling
Styret er fornøyde med tjenestene som leveres til oss av OBOS som forretningsførere.
Styret kan undersøke tilbud fra andre forretningsførere, men vil også vektlegge kvaliteten på tjenesten og ikke bare pris.

> **Avstemning i saken:**
>
> ✗ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **22**
Antall stemmer mot saken: **42**
Antall blanke stemmer: **16**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> Forslag til vedtak 1:
> Er ikke fornøyd med den service vi får fra Obos, og uten og ha fått tilgang/kopi av regnskap antar jeg det er penger å spare, fellesutgifter på over 10 millioner i året henger IKKE på greip!

> Forslag til vedtak 2:
> Styret undersøker tilbud fra andre forretningsførere, og vektlegger kvalitet på tjenesten i tillegg til pris.

Antall stemmer for vedtak 1: 3
Antall stemmer for vedtak 2: 53
Antall blanke stemmer: 16
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

12. Bilparkering plass 66 - søknad om å flytte vegg mot sykkelparkering for utvidet parkeringslomme.

Fremmet av: Anders Stenbeck-Askheim

Hei

Sak til årsmøte:

Vi ønsker å søke om lov til å flytte en lettvegg tilknyttet parkeringsplass nr. 66 med den hensikt å utvide parkeringslommen med 30 cm.

Vi erfarer tildelt parkeringsplass som både trang og fysisk utfordrende ved parkering, tilkomst og lading av elbil. I den forbindelse søker vi om å flytte lettvegg inn til sykkelparkering i størrelsesorden 30 cm. Kostnader vil dekkes av egen regning. Utførelse av godkjent håndtverker(e).

Bakgrunn:

Tildelt parkeringsplass (66) er mindre fleksibel enn øvrige parkeringsplasser gitt sin avgrensing mot to tette vegger på begge sider. Der andre parkeringsplasser har større handlingsrom mellom bilene, blir vår parkering mer låst gitt to tette vegger.

Frem til nå har dette vært en utfordring vi har tilpasset oss ved å bevege oss sidelengs inn mot bil, legge inn sidespeil ved parkering, samt skråstille bil etter helt nøyaktig plassering for å finne balansen mellom akkurat å få opp ladeluka og få opp dør til førersiden. Resultatet av dette blir en døråpning ca. 25 cm.

Dette innebærer rett og slett at man må holde magen inne etterfulgt av noen akrobatiske øvelser for å rikke seg ut / inn. Skulle man være uheldig å ha vondt i ryggen er dette svært utfordrende.

Nyere biler blir dimensjonert større og større, noe som igjen gjør situasjonen som nettopp beskrevet mer utfordrende. Som familie på 2 voksne / 2 store barn er vi avhengig av en bil i fornuftig størrelse. Per dags dato kjører vi en Skoda Enyaq. Vi har ingen ambisjon om "jo større jo bedre bil", men behovet for en raus familiebil er tilstede.

Med utgangspunkt i beskrevet parkeringssituasjon (se vedlegg) ønsker vi å søke om anledning for å flytte lettvegg mot sykkelparkeringen 30cm. Dette vil forbedre situasjonen betraktelig for vår del, uten at romsligheten i selve sykkelparkeringen vil forringes nevneverdig.

Veggen er en lettvegg av enkel konstruksjon som fint lar seg flytte uten komplikasjoner. Veggen har ingen bæring eller skjulte føringer. Kostnad for flytting av vegg vil dekkes av oss, og utføres av håndtverker(e) godkjent av styret.

Vi tar gjerne en befaring sammen med styret for å se nærmere på situasjonen.

Se for øvrig vedlagt tegning for en mer detaljert beskrivelse.

Mvh

Marie og Anders Stenbeck-Askheim

Styrets innstilling
Denne saken gjelder overføring av sameiets fellesareal til en parkeringsplass tilknyttet en eierseksjon, og krever derfor samtykke fra alle seksjonseiere inkludert de som ikke stemmer på årsmøtet.
Forslaget står på 50%, men dersom en stemmer imot vil ikke saken gå videre.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsmøtet godtar flytting av lettvegg tilknyttet parkeringsplass 66 mot sykkelparkering med 30 cm. Beboer dekker kostnader.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt, men krever full tilslutning. Derfor vil man ikke gå videre med saken.**

Antall stemmer for vedtaket: **57**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

13. Se på andre TV/internet leverandører

Fremmet av: Joan Angela Fraser

Nettet til Telia er nede i hytt og pine. Mange klager på dette men det virker ikke som om styret tar tak i det. Sender det derfor inn som forslag til utredning.

Styrets innstilling
Stang Terrasse boligsameie er bundet til Telia via Etterstad kabel TV som sameiet er deleiere av. Vi vil videreformidle misnøye med nedetiden som til tider oppleves til Etterstad kabel TV, og be de vurdere alternativer dersom problemene vedvarer.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Se på andre TV/Internet leverandører.
>
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Formidle misnøye med tjenesten til Telia via Etterstad kabel TV og få Etterstad kabel TV til å vurdere saken dersom problemene vedvarer.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **8**
Antall stemmer for vedtak 2: **60**
Antall blanke stemmer: **12**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

14. Utskifting av små vinduer

Fremmet av: Gunnar Trondrud

De små vinduene i vaskerom i endeleilighetene i sameiet har aldri blitt skiftet ut, noe de sårt trenger fordi vinduene står værutsatt til i motsetning til de fleste andre vinduene

Disse vinduene ble dessverre ikke skiftet ut samtidig med utskifting av vinduer som ble gjort nylig. Dette er små vinduer som kan skiftes enkelt uten kostbar innleie av lift eller stillas

Styrets innstilling
Av hensyn til energibesparelser er det lite/ingenting å spare da varmetapet gjennom et lite vindu er neglisjerbart, og ventilasjonsprinsippet i sameiet er å trekke inn kald luft.
Dersom vinduene er defekte og/eller åpningsmekanismen ikke fungerer bør de skiftes ut.
Styret foreslår å undersøke med beboere som har slike vinduer om det er problemer med de eller om de fortsatt fungerer hensitsmessig.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Forslag: styret innhenter anbud på disse 24 små vinduene og får de skiftet snarest mulig.
> ✗ **Forslaget falt**

> **Forslag til vedtak 2:**
> Styret undersøker med beboere som har slike vinduer om det er problemer med de.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **5**
Antall stemmer for vedtak 2: **61**
Antall blanke stemmer: **14**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

15. Innglassede balkonger

Fremmet av: Elin Horn

Nygaard og Alna Terrasse har begge innglassede balkonger. Tilsvarende løsning der beboere på eget intitiativ kan gå til innkjøp av tilsvarende løsning ønskes også i Stang Terrasse.

> **Forslag til vedtak:**
> Forslag at Styret utreder mulighet for beboere på eget initiativ har muligheten til å sette opp glass på egne terrasser.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **27**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

16. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- 2 styremedlemmer for 2 år
- 1 varamedlem for 2 år
- 1 varamedlem for 1 år
- 1 valgkomite medlem for 2 år

Følgende er på valg:

- Jostein Veåsen (styremedlem)
- Marion Fricke (styremedlem)
- Gjermund Lien Moland (varamedlem)
- Ida Marie Weigård (varamedlem, rykker opp til styremedlem)
- Kjell Næss (valgkomite)

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marion Fricke (65 stemmer)
Ida Marie Weigård (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marion Fricke
Ida Marie Weigård

Varamedlem 2 år (2 år)

Følgende ble valgt:
Gjermund Lien Moland (64 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Gjermund Lien Moland

Varamedlem 1 år (1 år)

Følgende ble valgt:
Eivind Vetlesen (65 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Eivind Vetlesen

Valgkomite (2 år)

Følgende ble valgt:
Kjell Næss (66 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kjell Næss

Verifikasjon

Transaksjon 09222115557543974556

Dokument

1204 Stang Terrasse Boligsameie - 01.05.2025 Protokoll Ordinær
Hoveddokument
10 sider
Initiert på 2025-04-11 13:06:55 CEST (+0200) av Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
Ferdigstilt den 2025-04-11 14:36:27 CEST (+0200)

Initiativtaker

Sven-Robby S. Dierkes (SSD)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585

Underskriverne

Ida Marie Weigård (IMW)

Signert 2025-04-11 13:08:39 CEST (+0200)

Kjell Næss (KN)

Signert 2025-04-11 14:36:27 CEST (+0200)

Sven-Robby Dierkes (SD)

Signert 2025-04-11 13:29:14 CEST (+0200)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Panorama Eiendomsmegling AS
v/Kaja Fossberg
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: kaja.fossberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 38251412 . Vår ref.: 1204-1-028 Dato: 19.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Stang Terrasse
Organisasjonsnr:	975801055
Seksjonseier:	Shabanaj, Jeton
Medeier:	Baci, Besarta
Leilighetsnummer:	028
Adresse:	Etterstadsletta 60, 0659 OSLO
Seksjonsnummer:	28
Gnr.	135
Bnr.	39

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91577405.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Dersom selger har garasje, følger denne seksjonen. Se felleskostnader
www.stangterrasse.no
Tomten er eiet av sameiet. For nye eiere:Skilt til ringetablå og postkasse bestilles hos styret.Husk å oppgi leilighetsnr. til postkasseskilt.
Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207599654
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	176 835,00
Innfrielsesdato:	30.09.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207793868
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	2 480 511,00
Innfrielsesdato:	30.03.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 849,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV & Bredbånd	245,00	
Garasje	50,00	
Felleskostnader	5 554,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 157,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 640,-
Annen formue:	24 133,-
Gjeld:	42 851,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207599654
Restsaldo:	1 120,61
Kapitalkostnader:	60,80
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207793868
Restsaldo:	15 709,57
Kapitalkostnader:	284,53
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 16 830,18,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/John Olav Stensaker, e-post: stangterrasse@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251412

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jeton Shabanaj	Besarta Baci

Gateadresse
Etterstadsletta 60

Poststed	Postnr
OSLO	0659

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: 2025

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 0

Antall måneder: 3

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251412

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Det er utført rehabilitering av to bad. Arbeidene omfatter støp av gulv med fall mot sluk, etablering av tettesjikt/membran, montering av nytt sluk samt flislegging. Rørleggerarbeid er utført av autorisert rørlegger, og elektriske arbeider er utført av autorisert elektroinstallatør. Arbeidet er utført av faglærte håndverkere i henhold til gjeldende forskrifter og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).
Arbeid utført av	Ath Mur & flis As, SG elektriker As Kramet rør AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Begge badene er rehabilitert. Eksisterende sluk ble skiftet og nytt tettesjikt/smøremembran etablert på gulv og vegger på begge bad. Arbeidet er utført av faglært håndverker iht. TEK17 og Byggebransjens våtromsnorm (BVN).

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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	Det er lagt nytt elektrisk anlegg i hele leiligheten, inkludert nytt sikringsskap. Arbeidet er utført av autorisert elektroinstallatør i henhold til gjeldende forskrifter.
Arbeid utført av	SG elektriker As

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 38251412

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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: 38251412

Tilleggskommentar

Boligen er totaloppusset i perioden oktober 2025 – januar 2026.

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: 38251412

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeton Shabanaj	a108ebb5c725465d8b5a 0b7338a445ff749e67a8	14.01.2026 20:04:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Besarta Baci	714289bfabcd3f21c9ab57 947e71226d4eef373f	14.01.2026 20:07:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251412

→ 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

EIERSKIFTERAPPORT™

Selveierleilighet
Etterstadsletta 60
0659 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
9	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
1	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 22/01/2026

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:135, Bnr: 39
Hjemmelshaver:	Jeton Shabanaj og Baci Besarta
Seksjonsnummer:	28
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	Ikke aktuelt.
Byggeår:	1984
Tomt:	21284 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Jeton Shabanaj
Befaringsdato:	16.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt på bad da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper og lekeapparater.
Asfaltert internveier.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 4 etasjer oppført i betong fra byggeår 1984. Bygningen antas fundamentert med betong til stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført med bindingsverk, utvendig kledd med stående og liggende bordkledning.
Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Gjennomgående 4-roms selveierleilighet godt og sentralt beliggende på Etterstad i bydel Gamle Oslo. Boligen ligger i et veletablert boligområde hovedsakelig bestående av blokkbebyggelse. Rolige og barnevennlige omgivelser. Kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud. Umiddelbar nærhet til barnehager og skole.

Innvendig fremstår boligen som svært godt vedlikeholdt og med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.
Boligen har nylig (Desember 2025/Januar 2025) blitt vesentlig modernisert/fornyet på samtlige overflater og med to nye flislagte bad samt nytt kjøkken.
Boligen disponerer en sydvendt terrasse på ca. 12 kvm. samt en nordvendt balkong på ca. 8 kvm.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 2,33 m
God planløsning
OBOS er forretningsfører
Sameiets eiendom er forsikret hos Gjensidige Forsikring Asa med polisenummer 91577405.
Dørtelefon er montert i entré.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via elektrisk fyring med varmefolie under parkett og varmekabel i støp på baderom.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarsler montert i tak i entré.

Parkering:
Med boligen følger det en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg under blokken.
Sameiet har gjesteparkering.
Ellers er det parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Egenerklæring datert 14.01.2026.
Megleropplysninger datert 19.01.2026.
Protokoll til årsmøte 2025.
Vedtekter og husordensregler.
Byggesakstegning datert 11.01.1982.
Ferdigattest etterisolering av yttertak datert 04.03.2013.
Ferdigattest ventilasjonsanlegg datert 04.01.1985.
Ferdigattest boligblokk datert 09.06.1986.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis på baderom. Øvrige gulv med en-stavs parkett.
Vegger: Flis på baderom og delvis på vegg over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Senket og malt gipstak i baderom. Øvrige tak av malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Iht. byggesakstegning datert 11.01.1982 er boligens planløsning endret med følgende:
1. Kjøkken er flyttet til tidligere soverom og kott.
2. Tidligere toalettrom er utvidet og omgjort til bad.
3. Tidligere spisestue er omgjort til soverom.
4. Flere lettvegger er tatt ned og det er etablert ny ifm. omgjøringer.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. felleskostnader beløper seg til kr. 5.849,- og inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, varmt vann, kabel-tv og internett, garasje, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 01.01.2026: kr. 16.830,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 24.133,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBOS) datert 19.01.2026.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4. Etg.	93	4		20
SUM BYGNING	93	4		20
SUM BRA	97			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue, kjøkken, to bad, tre soverom og entré.

BRA-e:

En bod med adkomst fra terrassen målt til ca. 2 kvm.
En bod i samme etg. med adkomst fra fellesareal målt til ca. 2 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av terrasse målt til ca. 12 kvm. samt balkong målt til ca. 8 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Ikke undersøkt da dette er berammet av sameiets felles vedlikeholdsplikt.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:

Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Jeton Shabanaj.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

22/01/2026

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad (mørke fliser)

TG 0 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Dusjhjørne med svingbare dører i herdet glass. Garnityr på stang med både rainfall- og spylehode. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Gulvstående badekar med avløp rett til sluk. Blandebatteri med tappekran og spylehode.
Baderomsinnredning med plassbygde hyller kledd med flis og toppmontert servant og ett-greps blandebatteri.
Vegghengt klosett.

Merknader: Ingen merknader.

TG 0 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med nedsenk i dusjsonen.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs digital regulator.

Merknader: Ingen merknader.

TG 0 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025/26

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Rennesluk (type Purus) av plast.
Synlig klemring og slukmasnjett.

Det er fremvist dokumentasjon på membran/tettesjikt og slukmansjett i form av bilder.

Merknader: Det er ikke utført fuktmålinger, da baderom, tettesjikt og membran er av ny dato. I henhold til forskrift til avhendingslova (takstforskriften) er fuktmåling ikke påkrevd når konstruksjonen er ny og det foreligger dokumentasjon på forskriftsmessig utførelse.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



1.2 Bad (lyse fliser)

TG 0 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket og malt gipstak med downlights.
Flislagte vegger.

Dusjnisje med garnityr på stang og med både rainfall- og spylehode. Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og overliggende servant med ett-greps blandebatteri. Vegghengt speil med backlight.
Vegghengt klosett.
Opplegg til vaskemaskin.

Merknader: Ingen merknader.

TG 0 1.2.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med nedsenk i dusjsonen.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs digital regulator.

Merknader: Ingen merknader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 0 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2025/26

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Rennesluk (type Purus) av plast.
Synlig klemring og slukmasnjett.

Merknader: Det er ikke utført fuktmålinger, da baderom, tettesjikt og membran er av ny dato. I henhold til forskrift til avhendingslova (takstforskriften) er fuktmåling ikke påkrevd når konstruksjonen er ny og det foreligger dokumentasjon på forskriftsmessig utførelse.



2. Kjøkken

TG 0 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2025/26

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Modulkjøkken fra Epoq. Installert i desember 2025/januar 2026.
Integrerte hvitevarer som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og kjøl/frys.
Frittstående vinskap.
Grå laminerte slette fronter på under- og høyskap.
Keramisk benkeplate med underlimt sort oppvaskkum av kompositt, ett-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter integrert i platetopp.

Det er montert komfyrvakt til platetopp/kokesone.
Det er installert waterguard som lekkasjesikring til vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

Merknader: Ingen merknader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF




3. Andre Rom

TG 0 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom og overflater fremstår som svært godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.

Selger opplyser om at følgende er gjort nylige oppgraderinger/moderniseringer:
- Ny dampsperre er etablert på alle yttervegger.
- Nye gipsplater er montert på alle vegger, med unntak av tre eksisterende betongvegger.
- Alle vegger og tak er sparklet og malt.
- Gulvene i hele leiligheten er avrettet.
- Varmefolie er lagt i samtlige rom.
- Det er lagt ny herdet parkett i alle rom.

Merknader: Ingen merknader.

Til opplysning:
Boligen er nylig overflatebehandlet og modernisert.
Det vil på sikt kunne oppstå tørkesprekker på overflater. Dette er ikke uvanlig over tid da materialer tørker inn og at overflater utsettes for mindre vibrasjoner.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer og balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2019.
Lite vindu på stort soverom med 3-lags isolerglass fra 1984.
Ytterdør av tre og med kikkehull. Brannklassifisering B-30. Antatt alder fra byggeår.

Merknader: Ytterdør og lite vindu antas å være fra byggeår. Forholdet gir lokal TG2 grunnet alder.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sydvendt terrasse målt til ca. 12 kvm. Adkomst fra stuen.
Gulv av støpt betongdekke. Malt toppgulv.
Det er montert utelys og stikkontakt.
Manuell markise.
Høyde på rekkverk (blomsterkasse/trau) ble målt til 58 cm.

Nordvendt balkong målt til ca. 8 kvm. Adkomst fra det ene soverommet.
Gulv av støpt betongdekke. Malt toppgulv.
Det er montert utelys og stikkontakt.
Rekkverk av malt treverk med målt høyde på 94 cm.

Merknader: Ingen av rekkverkene tilfredsstiller gjeldende forskrift for høyde. Kravet er 100cm. der fallhøyden er mellom 0,5m og 10m og 120cm der fallhøyden er over 10m.
Høyde på rekkverk an allikevel være godkjent ut i fra gjeldende krav på etableringstidspunktet, ikke undersøkt av takstmann.

Markise er noe preget av elde og slitasje.





6. VVS

TG 0 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2025/26
Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.
Materialet vurderes ikke som utgått på dato.
Det er WC med innebygget sisterne.
Det er spalte på innebygget sisterne for WC.
Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.
Det er fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Vann- og avløp i boligen fra 2025.

Stoppekran er lokalisert i fordelerskap på vegg over klosett på bad (lyse fliser). Det er er synlig lekkasjerør med utløp på vegg.

Det er fremvist dokumentasjon fra Kramer rør AS på utførte arbeider.

Merknader: Ingen merknader.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF




Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Boligen er tilknyttet felles varmt vann.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1984

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

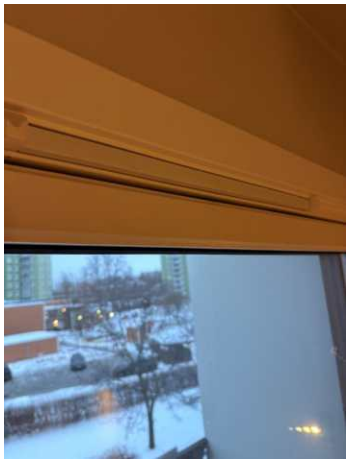
Tilluft via spalter over vinduer .
Avtrekk via ventiler på vegg oppunder tak på baderom.
Ventilator med kullfilter (integrert i platetopp) på kjøkken.

Til opplysning:
Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.

Sentralavtrekksanlegg ble vanlig i nye boliger på 70-tallet. En typisk installasjon er en avtrekksvifte på loftet eller i et skap over kjøkkenviften, med utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftsventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungere ventilasjonssystem, men resulterer i energitap, ettersom det ikke har noen form av varmegjenvinning.

Merknader: Ingen merknader.





©mstr.no

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det elektriske anlegget ble installert i 2025/26

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

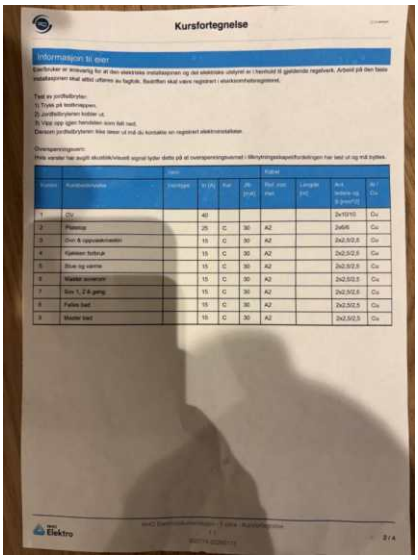
Hovedsikring på 2 x 40 ampere.
Kombinert jordfeil og automatsikringer til kurser.
Spenning i boligen er målt til 234V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår fra nettleverandør.

Det er fremvist samsvarserklæring/dokumentasjon for det elektriske anlegget datert 19.01.2026 utført av SG Elektriker AS.

Følgende arbeide er utført:
Hele leiligheten er trukket om og alt er levert utenom dørtelefon, håndkletørker og belysning utenom bad.
Hjemmet er Smart Hjem med varmestyring via Plejd Hub.

Merknader: Ingen merknader.







©mstr.no

www.bmtf.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger ikke oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen, se under.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Se pkt. vesentlige endringer etter byggeår.

Takstmannens vurdering ved TG2:

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes grunnet høyde på rekkverk ikke iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens og risiko:
Rekkverk har høyde som ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav kan medføre økt risiko for fall og personskade.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Etterstadsletta 60, 0659 Oslo
Gnr. 135, Bnr. 39, Snr. 28, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251412

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Kaja Fossberg

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 907 41 419

E-post: kaja.fossberg@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.
