

aktiv.







Eiendomsmegler/ Partner

## Sindre Holt

**Mobil** 412 87 165

**E-post** sindre.holt@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Frognerveien

Frognerveien 22, 0263 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 10 100 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 147 387,-  
**Omkostn.:** Kr 257 520,-  
**Total ink omk.:** Kr 10 504 907,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 300,-  
**Selger:** Sesilie Zohra Ghafifi  
Kongshaug

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1954  
**BRA-i/BRA Total** 77/83 kvm  
**Tomtstr.:** 14737.1 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 52, bnr. 522  
**Snr.** 29  
**Oppdragsnr.:** 1007250169

# Attraktiv 4-roms over to plan med solrik veranda og to bad | Barnevennlig

Velkommen til denne flotte selveierleiligheten over to plan med solrik veranda, beliggende i populære Havnabakken. Området er kjent for sin rolige atmosfære og nærhet til både natur og byens fasiliteter. Her finner du gode solforhold, samt kort avstand til skoler, barnehager og offentlig transport, som gjør det til et ideelt sted for familier.

Leiligheten ligger i første etasje og har et bruksareal på 83 m<sup>2</sup>. Boligen har en normal standard med oppgraderinger som nytt bad i 2024 og kjøkken fra 2016. Planløsningen inkluderer entré, stue/kjøkken, bad og soverom i første etasje, samt gang, bad, bod og to soverom i kjelleren. Verandaen på 10,3 m<sup>2</sup> har utgang fra stue/kjøkken, perfekt for avslapning. Det følger med en bod på ca. 6 m<sup>2</sup> i kjelleren. Utgang til hage fra veranda.



# Innhold

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....  | 2   |
| Om eiendommen .....      | 4   |
| Tilstandsrapport .....   | 68  |
| Nabolagsprofil .....     | 100 |
| A3 Reguleringskart ..... | 103 |
| Reguleringsplan .....    | 107 |
| Årsberetning .....       | 120 |
| Vedtekter .....          | 145 |
| Husordensregler .....    | 154 |
| Megleropplysninger ..... | 157 |
| Budskjema .....          | 166 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 77 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 83 m<sup>2</sup>

TBA: 10 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-i: 29 m<sup>2</sup> Gang, bad og 2 soverom

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Bod

1. etasje

BRA-i: 48 m<sup>2</sup> Entré, bad, soverom og stue/kjøkken

### TBA fordelt på etasje

1. etasje

10 m<sup>2</sup> Terrasse- og balkongareal

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

LEILIGHET OVER 2 PLAN MED VERANDA

1.Etasje:

Entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til veranda.

Veranda ble målt til ca. 10,3 m<sup>2</sup>.

Arealet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

Kjeller:

Gang, bad, 2 soverom og bod under trapp.

Eier(e) har påvist en stk bod i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.

Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Kjeller:

Kjellerbod ble målt til ca. 6 m<sup>2</sup>.

Boden er ikke merket med nr.

Innvendig målte arealer.



Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegning er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstillende ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht.

rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til

30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor

boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

14737.1 m<sup>2</sup>

### **Tomtebeskrivelse**

Felleseie tomt: 14.7 daa. - Ifølge Norges eiendommer Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen. Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen. Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### **Beliggenhet**

Havnabakken 10A ligger i det attraktive nabolaget Langmyr/Nordberg østre, som er spesielt anbefalt for familier med barn, etablerere og husdyreiere.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med Østhorn T-banestasjon (linje 5) kun 3 minutters gange unna, og Havnabakken bussholdeplass (linje 25) 6 minutters gange fra eiendommen. Nydalen stasjon, som tilbyr linjene RE30 og R31, ligger 20 minutter unna med offentlig transport, mens Kjelsåsalléen med linje 11 og 12 er 5 minutter unna med bil. Oslo S, med totalt 24 ulike linjer, er 16 minutter unna med bil.

For familier med barn er det flere skoler i nærheten, inkludert Tåsen skole som ligger 5 minutters gange unna, og Korsvoll skole som er 14 minutter unna. Nydalen videregående skole er også lett tilgjengelig, med en avstand på 16 minutter med offentlig transport.

Dagligvarehandelen er praktisk med Spar Tåsen kun 7 minutters gange fra eiendommen, og Joker Nordberg, som tilbyr post i butikk og søndagsåpent, ligger 10 minutter unna.

Området byr på gode turmuligheter med nærhet til skog og mark. Sport og fritidsaktiviteter er også lett tilgjengelig, med Månejordet balløkke 5 minutters gange unna og Tåsen skole aktivitetshall 6 minutter unna.

Langmyr/Nordberg østre er et område med en variert boligmasse, inkludert eneboliger, rekkehus og andre boligtyper, og det er godt tilrettelagt for både familier og enkeltpersoner. Tåsen Nærsenter og Apotek 1 Tåsen Senter ligger begge 7 minutter unna, og gir enkel tilgang til varer og tjenester.

#### **Adkomst**

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

#### **Bebyggelsen**

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

#### **Skolekrets**

Tåsen skole

#### **Bygningssakkyndig**

Remi Bjørnstad

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Bygningen er en flermannsbolig oppført i 1954, og leiligheten går over to plan. Konstruksjonen består av bærende deler, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i tre. Ytterveggene er utført i tungt bindingsverk og er kledd med stående bordpanel,

også kjent som tømmermannskledning.

Eiendommen er fundamentert på en grunnmur av betong med støpt såle, og fundamenteringen antas å være på fast grunn som fjell eller komprimerte masser. Kontrollen av drenering og drenerende masser er begrenset.

Taket er en saltakkonstruksjon i tre, teknet med takstein. Taket er ikke innsisert, da det er en del av fellesarealet.

Etasjeskillerne er i trekonstruksjon fra byggeåret, mens gulvet mot grunn er i armert betong.

Boligen har vinduer med trerammer og isolerglass fra 1994, samt vinduer med PVC-rammer og isolerglass fra 2012. Entrédøren er brann- og lydklassifisert, og verandadøren har trerammer og isolerglass fra 1988.

Fra stue/kjøkken er det utgang til en veranda i trekonstruksjon. Verandagulvet består av impregneret trevirke på et bjelkelag av tre, og rekkverket har liggende bord i trevirke. Fellesarealene inkluderer trapper og reposer i trekonstruksjoner.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig > Vinduer

Avvik: Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid.

Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmene og noe malingsslipp.

- Utvendig > Dører

Avvik: Det påpekes at verandadør er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Og døren er hard å åpne/lukke da den subber mot terskel og karm.

TG 2 er gitt som en påpekelse da dørene har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.



- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingsslipp.

- Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og utformingen med liggende bord oppfyller ikke krav til åpninger/mellomrom.

- Det er ikke montert håndløper på begge sider av trappeløpet ned til hagen.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning på terrassen, herunder malingsavskalling på rekkverket.

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

Kjeller:

Soverom: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 6 mm planavvik gjennom hele rommet.

1.Etasje:

Stue: Det ble målt 20 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Gang: Det ble målt 25 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Det ble registrert stedvis knitring i gulvet. Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter.

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv

Avvik: I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.

Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

- Fallforholdene utenfor tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til forskrift. Fall under badekar har ikke blitt målt grunnet begrenset tilkomst.

- Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes.

Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov.

Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt.

For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres.

Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette.

Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.

- Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.

Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.

Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.

Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon

Avvik: Ventilasjonsløsningen gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

- Tekniske installasjoner > Vannledninger

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber og eldre plastrør.

- Tekniske installasjoner > Ventilasjon

Avvik: Boligen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det er ikke installert tilluftsventiler via veggventiler eller spalter i vinduer, i 1.etg eller i kjeller.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

Avvik: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser.

Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var noen indikasjoner på fukt (gult til rødt nivå).

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Gulv måles ikke.

- Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er ikke utført hulltaking da dusjonen og vegg med vanninstallasjoner grenser til mur og fellesvegger.

Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2016.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Døgnservice AS

Beskrivelse: Bygget nytt bad i 2024 i 1. etg.

2.1. Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Ja

Beskrivelse: Nytt. bad i 2023

2.2. Er arbeidet byggemeldt?

Ja

Beskrivelse: Vet ikke noe mer.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Ekeberg elektroservice

Beskrivelse: Nytt elektrisk anlegg i første etg og nytt sikringsskap i 2016

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Av forrige eier på 2000 tallet

18.1. Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Ja

Firmanavn: Entreprenør Lars Voksen

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?

Ja

Beskrivelse: Det er planer om å skifte veranda og verandadør til neste år.

21. Er det foretatt radonmåling?

Ja

Beskrivelse: Lave verdier.

21.1. Radonmåling

Ja

Beskrivelse: Vet ikke.



## **Innhold**

Innbydende selveierleilighet over to plan, beliggende i et rolig og barnevennlig område på populære Tåsen. Her bor du med gode solforhold, lite trafikk og kort vei til barnehager, skoler, marka og offentlig transport.

Leiligheten har en funksjonell planløsning med totalt tre soverom og to bad.

1. etasje består av entré, bad, soverom og stue/kjøkken (BRA-i 48 kvm), med utgang til solrik terrasse/balkong på ca. 10 kvm.

Kjeller inneholder gang, bad, bod og to soverom (BRA-i 29 kvm), samt en ekstern bod på ca. 6 kvm (BRA-e).

Boligen har normal og velholdt standard, med nytt flislagt bad i 1. etasje fra 2024 med varmekabler i gulv og kjøkken fra 2016. Et attraktivt hjem for barnefamilier som ønsker trygg beliggenhet og god plass, kombinert med nærhet til byen.

## **Standard**

### **Kjøkken**

Ikea kjøkkeninnredning fra 2016 i en åpen løsning. Innredningen har glatte, fabrikkklakkerte fronter og benkeplate i treverk med nedfelt kum i rustfritt stål.

Kjøkkenet er utstyrt med ettgreps kran, platetopp, stekeovn og mekanisk kjøkkenventilator med avtrekk til kanal. Det er opplegg for frittstående oppvaskmaskin og det er integrert kjøl/fryseskap. Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler er installert. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

### **Bad 1. etasje**

Flislagt baderom fra 2024 med varmekabler i gulv. Rommet har flissatte vegger og en glatt, malt himling med downlights. Badet er utstyrt med servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, speil med belysning, veggmontert toalett og et dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Ventilasjon består av en mekanisk avtrekksventil på vegg med tilluft via spalte ved terskel. Det er plastsluk med synlig klemring i dusjsonen.

### **Bad kjeller**

Flislagt baderom fra rundt tidlig 2000-tallet med varmekabler i gulv. Rommet har flissatte vegger og en glatt, malt himling med downlights. Badet er utstyrt med servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett og et badekar med svingdør, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjonen er naturlig med avtrekksventil i himling og tilluft via spalte ved terskel.

### **Innvendige overflater**

Gulv: Flislagt gulv på badene. Tregulv i 1. etasje og 3-stavsparkett i kjeller. Det er gulvvarme på badene og i kjeller.

Vegger: Flissatte vegger på badene, ellers glatte, malte flater.

Himling: Glatte, malte himlingsflater. Det er downlights på badene. Romhøyden i stue/kjøkken ble målt til ca. 2,32 m, og i soverom i kjeller til ca. 2,27 m.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Vannførende rør i plast (rør-i-rør-opplegg), fleksirør og kobber. Fordelerskap er plassert på badet i 1. etasje og i kjellerboden. Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller, med lokale stoppekraner i fordelerskapet på badet i 1. etasje.
- Avløpsrør: Interne og synlige avløpsrør i plast og støpejern.
- Ventilasjon: Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft skjer via åpning av vinduer, og avtrekk via kjøkken og bad.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 198 liter fra 2001 er plassert i boden i kjelleren.

#### Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

#### Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

#### Moderniseringer og påkostninger

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Montering av lekkasjevarsler på kjøkken og ved varmtvannsbereder i kjeller, utført av rørlegger - RAJAB VVS AS

2024:

- Flislagt badetrom fra 2024.
- Nytt bad i 1.etg

2023:

- EL-anlegg fra byggeårene, senere utvidet i 2023.

2016:

- "Ikea" kjøkkeninnredning fra 2016.

2012:

- Vinduer med PVC-rammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2025:

- Styret har i løpet av året gjennomført en prosess for å finne entreprenør som kan påta seg vedlikeholdsoppgavene i sameiet.
- Styret gjennomførte i slutten av mars en inspeksjon av avløpsrørene i sameiet.

2024:

- Det er inngått ny avtale fra 2024 på TV/internett
- Styret har gjennomført kontroll av brannvarslingssentralene i 4-mannsboligene.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

Totalt 6 garasjeplasser til leie tildeles etter loddtrekning på sameiermøtet annet hvert år (se egne regler som vedlegg til husordensreglene). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av leie av garasje etter gjeldende priser.

### **Forsikringsselskap**

Gjensidige Forsikring Asa

### **Polisenummer**

58023744

### **Radonmåling**

Det gjøres oppmerksom på utleiers plikt til å radonmåle utleieenheter. Målt årsmiddelverdi skal være under 200 Bq/m<sup>3</sup> (becquerel per kubikkmeter) i oppholdsrom. I tillegg skal tiltak for å redusere radonnivået alltid gjennomføres dersom det overstiger 100 Bq/m<sup>3</sup>. Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreduserende tiltak. Slike eventuelle tiltak vil da måtte bekostes og utføres av kjøper.

### **Diverse**

Etter eierseksjonsloven § 23 kan ingen kjøpe en boligseksjon hvis kjøpet fører til at man, direkte eller indirekte, blir eier av flere enn to boligseksjoner i eierseksjonssameiet. Begrensningen gjelder ikke kjøp av fritidsboliger. Det finnes også enkelte andre unntak i bestemmelsen.

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners

- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming via peis i stue, gulvvarme på badene og i kjeller.

### Energikarakter

Ikke angitt

### Energifarge

Ikke angitt

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 10 100 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

### Eiendomsskatt år

2026

### Formuesverdi primær

Kr 1 326 645

### Formuesverdi primær år

2024

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 306 581

**Formuesverdi sekundær år**

2025

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Eierbrøk**

85/6584

**Felleskostnader inkluderer**

- Totalbeløp felleskostnader: 5 300 kr pr. md.
- Felleskostnader: 4 700,67 kr pr. md.
- Kabel-tv/Internett: 599 kr pr. md.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 300

**Andel Fellesgjeld**

Kr 147 387

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

28.11.2025

**Andel fellesformue**

Kr 17 030

**Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Sameiet

**Sameienavn**

Østhorn Boligsameie



## Organisasjonsnummer

975506428

## Om sameiet

Østhorn Boligsameie er et sameie bestående av seksjoner i OSLO kommune. Selskapets organisasjonsnummer er 975506428 og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapet har en hjemmeside på <https://vibbo.no/5530>.

To bygg som tidligere ble benyttet til vaskerier og posthus, brukes i dag til tilfeldig lagring. Byggene forfaller og det er et betydelig vedlikeholdsbehov.

Vedtatte saker:

- Styret gis mandat til å igangsette arbeid med å tømme de gamle vaskeriene og innrede med "bur" som kan leies ut som boder. Årsmøtet oppretter en arbeidsgruppe som får mandat til å gjennomføre tiltakene som presentert i saksfremstillingen.
- Sak 9 "Hagesaken" flyttes til dedikert ekstraordinært årsmøte og behandles ikke på ordinært årsmøte.
- Trekning av garasjer ble gjennomført.
- Valg av tillitsvalgte ble gjennomført.

Pågående saker:

- Selskapet er i en prosess med reseksjonering.
- Styret har i løpet av året gjennomført en prosess for å finne entreprenør som kan påta seg vedlikeholdssoppgavene i sameiet. Det arbeides nå med en avtale med valgt entreprenør.
- Parallelt med vedlikeholdsarbeidet skal det igangsettes småreparasjoner og sjekk/ reparasjon av vinduer som ikke skal byttes.
- En inspeksjon av avløpsrørene viste brudd i Havnabakken 2 B og 4A som vil bli utbedret umiddelbart. Vedlikehold/bytte av avløpsrør og vannrør må forventes å bli en del av vedlikeholdsarbeidet i årene fremover.
- Styret har en pågående dialog med blant annet Obos om hvordan sameiebrøken for firemannsboligene kan oppdateres på en hensiktsmessig måte.
- Styret jobber videre med saken om hageparsellene og tar sikte på å innkalle til et ekstraordinært sameiemøte for å gi saken en god og bred behandling.
- Styret arbeider med retningslinjer for etablering av el-billadere, prinsipper for nabovarsling, refusjon av utlegg knyttet til vedlikehold, og bygging av plattinger og innretninger på egen hageparsell.
- Styret har arbeidet med oppdatering av bodplanen og vil sende søknad til Plan- og bygningsetaten om oppdatering av tidligere godkjent bodplan.
- Kontroll av brannvarslingssentralene identifiserte 3 avvik som vil bli utbedret.

Informasjon fra styreleder:

Vi har etterslep på vedlikeholdet og nye eiere må regne med at husleien øker litt i årene som kommer. Den gode nyheten er at fronten (gavlveggen mot sør) blir rehabilitert

denne våren. Det blir da etterisolert og balkongdøren blir byttet, samt at balkongen blir bygd opp ny. Det står en dobbelbod i hagen, der halvparten tilhører seksjonen som selges. Denne er "privat" og skal vedlikeholdes av seksjonseier. Det er en kostnad de må regne med fordi styret kommer til å purre på dette innen kort tid.

Fellesområdet i huset er ikke så pent. Det er vanlig at beboerne i firemannsboligene går sammen om å pusse opp disse, men krever selvsagt enighet. Dette er ikke en jobb sameiet har anledning til å prioritere.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 98208419374, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28-11-2025: 6.55% pa.

Antall terminer til innfrielse: 182

Saldo per 28-11-2025: kr 7104719

Andel av saldo: kr 97492.56

( siste termin 30-01-2041 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånummer: 98208652133, OBOS-banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 28-11-2025: 6.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 358

Saldo per 28-11-2025: kr 3486716

Andel av saldo: kr 49894.09

( siste termin 30-09-2055 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Det er ikke tilknyttet en sikringsordning som dekker manglende innbetaling av felleskostnader. Dette vil kunne medføre økte felleskostnader for de øvrige eiere.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: overskudd (300 272,-)

Årsresultat for 2024: overskudd (875 376,-)

Vedtatte kostnadsøkninger:

Felleskostnader øker med ca. 10.5% fra 01.01.2026.  
Garasjeleie øker til 1000,-/mnd fra 01.06.2026.  
Kostnad for kabel-tv/internett øker til 599,- fra 01.01.2026.

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:

Styret har fått mandat til å igangsette arbeid med å innrede boder i tidligere vaskeri/garasjebygg. Byggene har et betydelig vedlikeholdsbehov.

Styret har informert om at etterslepet i vedlikeholdet er relativt stort, og at arbeidet i all hovedsak må lånefinansieres. Dette innebærer at man må regne med økning i fellesutgiftene.

En rørinspeksjon viste brudd i avløpsrør som vil bli utbedret. Fremtidig vedlikehold/bytte av avløpsrør og vannrør må forventes.

Det er fremmet forslag om utparsellering av uteareal ('hagesaken'), som vil kreve ytterligere utredning og kan medføre kostnader.

Det er vedtatt saker som innebærer reseksjonering og fasadeendringer, som innlemming av fellesareal i kjellerbod og etablering av balkongdør og større vindu.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **Styregodkjennelse**

Det foreligger krav om styregodkjennelse av ny erverver i sameiets vedtekter.

Risikoen for å bli godkjent som ny erverver påhviler kjøper og kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om slik godkjennelse foreligger på overtakelsestidspunktet.

Kjøper kan gå til søksmål mot sameiet dersom kjøper mener manglende styregodkjennelse ikke er saklig begrunnet, jf. eierseksjonsloven § 24 tredje ledd.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

### **Dyrehold**

Husdyrhold er tillatt, men eierne må ha kontroll over dyret og fjerne alle ekskrementer.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Forpliktelser

Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og

andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

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

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

(9) Vedlikehold av eventuell sportsbod som tilhører seksjonen tilligger fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.

(10) Vedlikeholdsplikten omfatter også uteareal tilknyttet seksjonene (grøntarealet), jf. vedtekts § 2 nr. 2. I dette ligger plikten til å holde plen, busker og annen vegetasjon i ordnet og anstendig stand såvel som vedlikehold av eventuelle gjerder, trapper og andre konstruksjoner tilknyttet grønntarealet.

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

## Dugnad

Hagekomitéen skal sørge for gjennomføring av to årlige dugnader; en om høsten og en om våren.

Ansaret for renhold og vedlikehold av fellesanlegg i og omkring hvert enkelt hus, påhviler husets beboere, og bør gjennomføres etter dugnadsplan og i dugnadsånd. Således skal snømåking, maling, skifting av lyspærer etc. fordeles slik at ingen blir urimelig belastet.

På de to årlige dugnadene skal det gjennomføres arbeider på disse fellesarealene. Garasjene ryddes og klargjøres til overlevering i forbindelse med dugnaden i mai.

# Forretningsfører

## **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

# Offentlige forhold

## **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 52, bruksnummer 522, seksjonsnummer 29 i Oslo kommune.

## **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/52/522/29:

11.12.1984 - Dokumentnr: 63683 - Erklæring/avtale

PANTERETT TIL SAMEIET FOR: NOK 10,000 MED PRIORITET ETTER

90% AV D.E LÅNEVERDI

Overført fra: Knr:0301 Gnr:52 Bnr:522 Snr:29 F

Gjelder denne registerenheten med flere

07.03.2002 - Dokumentnr: 14999 - Erklæring/avtale

Denne seksjon har tilleggsdel - bygning.

Gjelder denne registerenheten med flere

20.02.2003 - Dokumentnr: 11003 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om veg

Bestemmelse om gjerde

Bestemmelse om benyttelse

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Bestemmelse om adkomstrett

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om vann/kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

26.10.1954 - Dokumentnr: 918273 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 52 BNR 582 OG 583

Overført fra: Knr:0301 Gnr:52 Bnr:522

Gjelder denne registerenheten med flere

21.08.1984 - Dokumentnr: 990720 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:

GNR 52 BNR 584

Overført fra: Knr:0301 Gnr:52 Bnr:522  
Gjelder denne registerenheten med flere

11.12.1984 - Dokumentnr: 63683 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 85/6194

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 62 SEKSJONER

14.07.2011 - Dokumentnr: 557142 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 85/6481

11.11.2015 - Dokumentnr: 1052631 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 85/6507

Deler av fellesareal tillegges seksjon 56.

15.09.2016 - Dokumentnr: 839281 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 85/6528

09.06.2017 - Dokumentnr: 609027 - Reseksjonering

Snr: 29

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 85/6584

Endring av tilleggsdel

Endring av sameiebrøk

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest datert 5/7 - 1965.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk med unntak av en tidligere innvendig bod (1,4 m<sup>2</sup>) som er innlemmet i soverommet i kjeller. Bruksendringen er ikke godkjent. Kjøper påtar seg risikoen både for fremtidig bruk og eventuelle pålegg relatert til dette, herunder risikoen for om bruken ikke lar seg godkjenne, og alle kostnader forbundet med dette.

**Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

**Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Pågående byggesaker:

Havnabakken 10A - mulig ulovlig oppført terrasse

Saksnummer: 202511573

Siste bevegelse: Siste dok. 06.10.2025

Saken gjelder naboleilighet.

Pågående plansak:

Saksnr: 202102096

Saken gjelder: Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)

Sakstype: Detaljregulering

**Legalpant**

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

**Kommentar bo- og driveplikt**

Det er ikke bo- og driveplikt på eiendommen.

**Kommentar konsesjon**

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

**Kommentar odelsrett**

Det er ikke odel på eiendommen.

## Kontraktsgrunnlag

**Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne



sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning,

samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

#### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

10 100 000 (Prisantydning)

---

147 386 (Andel av fellesgjeld)

---

10 247 387 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

Omkostninger

256 170 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)  
11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

257 520 (Omkostninger totalt)  
269 420 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
272 220 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

10 504 907 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
10 516 807 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
10 519 607 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 257 520

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene.

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,60% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 3 000 Garantipremie/inneståelse
- 2 490 Kommunale opplysninger
- 19 990 Markedspakke
- 7 990 Oppgjørshonorar
- 2 490 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
- 17 900 Tilretteleggingsgebyr
- 3 490 Visninger
- 6 570 Eierskiftegebyr
- 545 Tinglysingsgebyr pantedokument med urådighet
- 4 000 Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig

Totalt kr: 115 944

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav et rimelig vederlag stort kr Mangler data for utført arbeid.

### **Ansvarlig megler**

Sindre Holt  
Eiendomsmegler/ Partner  
[sindre.holt@aktiv.no](mailto:sindre.holt@aktiv.no)  
Tlf: 412 87 165

### **Ansvarlig megler bistås av**

Sindre Holt  
Eiendomsmegler/ Partner  
[sindre.holt@aktiv.no](mailto:sindre.holt@aktiv.no)  
Tlf: 412 87 165

Leopold Mortvedt Nicolaus  
Eiendomsmeglerfullmektig  
leopold.mortvedt.nicolaus@aktiv.no  
Tlf: 954 54 241

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Frogner AS, organisasjonsnummer 912814017  
Frognerveien 22, 0263 OSLO

**Salgsoppgavedato**

12.01.2026























































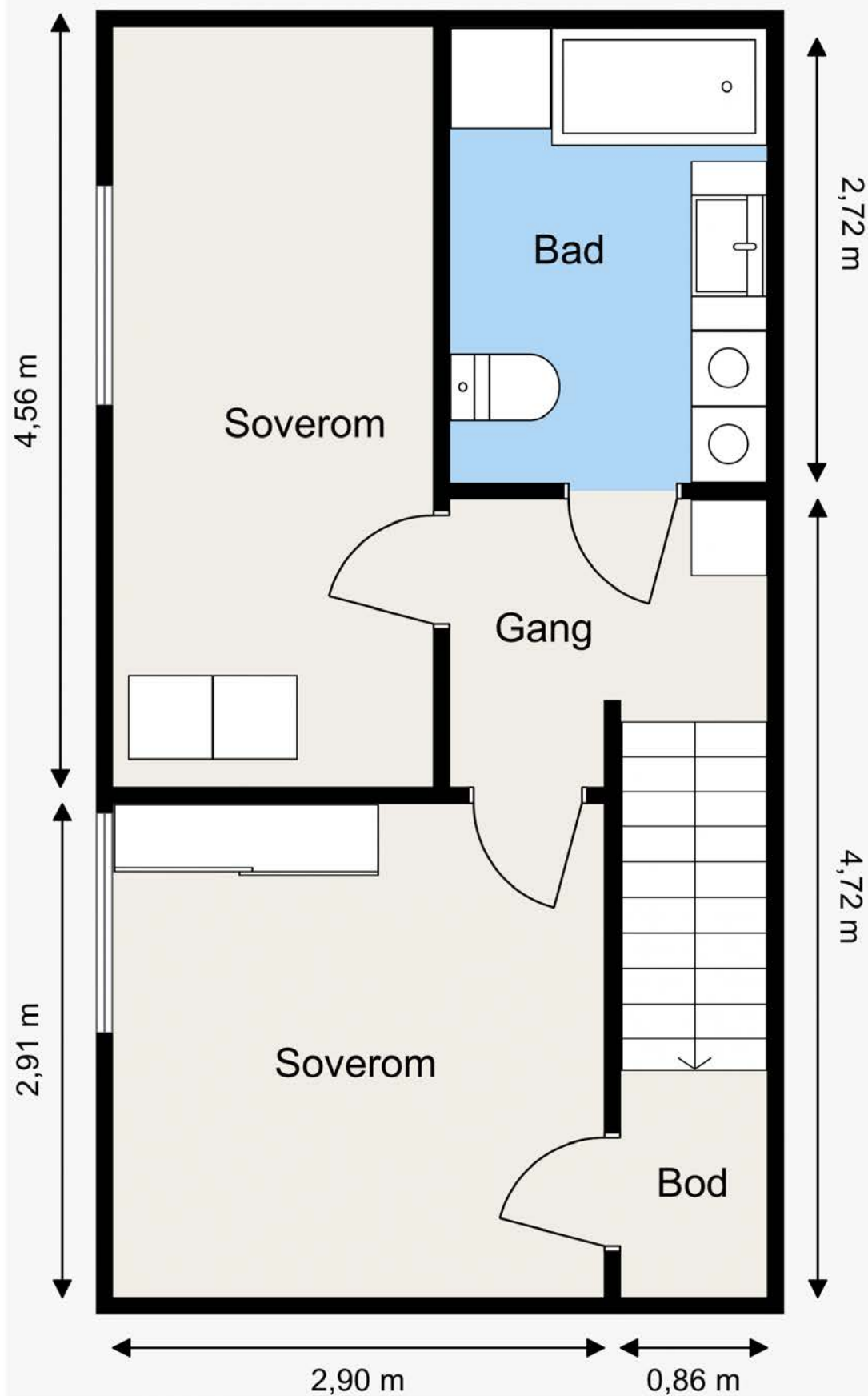












Kjeller  
Havnabakken 10 A, 0874 OSLO

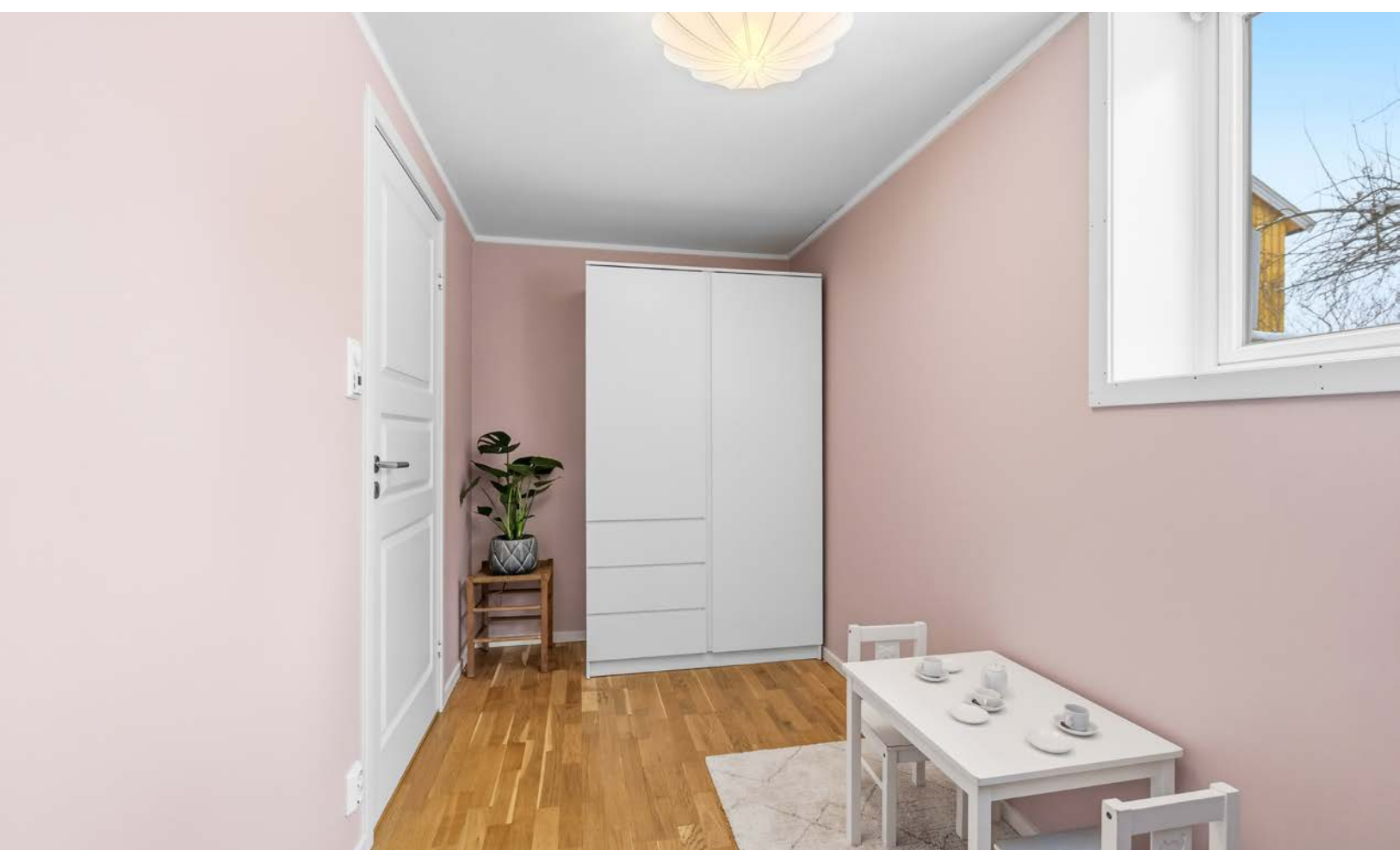


**Remi Bjørnstad**  
Takstingeniør / Tømrermester

Planskissen er kun ment som illustrasjon og  
kan ikke benyttes til detalimåling.





















































# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                  |  |
|------------------|--|
| Meglerfirma      |  |
| Aktiv EM Frogner |  |
| Oppdragsnr.      |  |
| 1007250169       |  |

|                                |
|--------------------------------|
| Selger 1 navn                  |
| Sesilie Zohra Ghaffi Kongshaug |

|                 |  |
|-----------------|--|
| Gateadresse     |  |
| Havnabakken 10A |  |

|          |        |
|----------|--------|
| Poststed | Postnr |
| OSLO     | 0874   |

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

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☒ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1007250169

## 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



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

|                  |                                  |
|------------------|----------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært               |
| Beskrivelse      | Bygget nytt bad i 2024 i 1. etg. |
| Arbeid utført av | Døgnservice AS                   |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                  |
|-------------|------------------|
| Beskrivelse | Nytt. bad i 2023 |
|-------------|------------------|

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

|             |                   |
|-------------|-------------------|
| Beskrivelse | Vet ikke noe mer. |
|-------------|-------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|      |     |
|------|-----|
| Svar | Nei |
|------|-----|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                                |
|------------------|----------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                             |
| Beskrivelse      | Nytt elektrisk anlegg i første etg og nytt sikringsskap i 2016 |
| Arbeid utført av | Ekeberg elektroservice                                         |

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

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

Beskrivelse

Av forrige eier på 2000 tallet

18.1 Er innredning/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Entreprenør Lars Voksen

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

Beskrivelse

Det er planer om å skifte veranda og verandadør til neste år.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lave verdier.

21.1 Radonmåling

År

2023

Verdi

Vet ikke.

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 skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja



## Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

☒ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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: 1007250169

| NAME OF SIGNER    | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|-------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| sesilie kongshaug | dc573279b4922c7649658<br>ceb8d537a59e49bab85 | 12.01.2026<br>14:35:12 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1007250169

- 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>

# Tilstandsrapport

 LEILIGHET OVER 2 PLAN MED VERANDA

 Havnabakken 10 A, 0874 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 52, bnr. 522, snr. 29

Sum areal alle bygg: BRA: 83 m<sup>2</sup> BRA-i: 77 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 11.12.2025

Rapportdato: 08.01.2026

Oppdragsnr.: 22179-25217

Referansenummer: DX1007

Autorisert foretak: Taksator AS

Sertifisert Takstingeniør: Remi Bjørnstad



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



## Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.

Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.

Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.

Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.

Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølgning.

Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: [www.taksator.no](http://www.taksator.no).

### Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

Uavhengig Takstingeniør

[rb@taksator.no](mailto:rb@taksator.no)

900 60 067



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000



# Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet i 1.Etasje over 2 plan med veranda.  
Beliggende på Tåsen, Norde aker.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt. Men med noen moderniseringsbehov på sikt knyttet til ventilasjonsløsningen og bad i kjeller.

Veranda:

Utgang fra stue/kjøkken til veranda i trekonstruksjoner på ca. 10,3 m<sup>2</sup>.

Verandagulv i impregnert trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende bord i trevirke.

Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,90 m.

Teknisk:

Leiligheten er bygget med naturlig ventilasjon.

Oppvarming via peis i stue, gulvvarme på badene og i kjeller.

Bad:

Flislagt baderom fra 2024.

Plastsluk i dusjsone.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speil med belysning på vegg over servant.

Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostattyrt blande batteri.

Veggmontert toalett.

Mekanisk avtrekk.

Kjøkken:

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2016.

Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.

Benkeplate i treverk med nedfelt kum i rustfritt stål.

Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjølfrysenskap.

Bad kjeller:

Flislagt baderom fra rundt tidlig 2000 tallet (alder er ikke fastsatt med sikkerhet).

Plastsluk under badekar.

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.

Speilskap med belysning på vegg over servant.

Opplegg for vaskemaskin.

Badekar med svingdør, håndholdt dusj og termostattyrt blande batteri.

Veggmontert toalett.

Leiligheten disponerer en ekstern bod i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

## Lovlighet

[Gå til side](#)

### LEILIGHET OVER 2 PLAN MED VERANDA

- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.

## Arealer

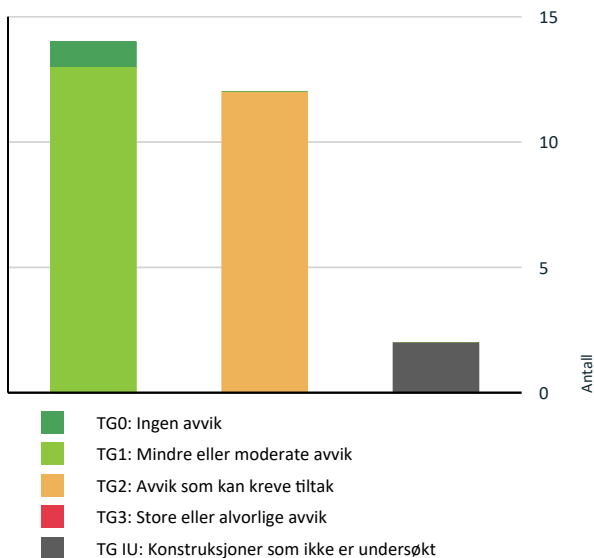
[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift. Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600. Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Det er ikke foretatt inngående, detaljert vurdering av el-anlegg og røropplegget, fordi dette ligger utenfor taksmannens kompetanseområde.

I henhold til Direktoratet for Byggkvalitet (DIBK) skal det ikke settes tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealer er målt med håndholdt lasermåler i henhold til de til enhver tids gjeldende måleregler (NS3940) og ifølge gjeldende måleregler er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper".

Det er ingen forutsetning at rom som er medtatt i BRA-i oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. @ I mange tilfeller må taksmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres som BRA selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.

Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten/boligen og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.

Normalt utgjør dette alt innenfor leiligheten/seksjonens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.

I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet

# Sammendrag av boligens tilstand

konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Viktig:

Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.

Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.

Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

## Oppsummering av avvik

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

### LEILIGHET OVER 2 PLAN MED VERANDA

#### ! TG 1J KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)



Utvendig > Dører [Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)



Våtrom > 1.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)



Våtrom > Kjeller > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## LEILIGHET OVER 2 PLAN MED VERANDA



### Byggeår

1954

### Kommentar

Iflg. Norges Eiendommer.

### Standard

Se beskrivelser under konstruksjoner.

### Vedlikehold

Se beskrivelser under konstruksjoner.

## UTVENDIG

### ! TG 2 Vinduer

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1994.  
Vinduer med PVC-rammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2012.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.  
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at vinduer som er over 20 år gamle og har passert over halvparten av forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingsslipp.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av vinduer kan forventes på sikt og vil være nødvendig for å utbedre avvikene.

Konsekvens - Eldre vinduer kan gi trekk grunnet utette pakninger, har lav isoleringsevne og kan subbe mot karm ved bruk.

Bygningsdelene oppfyller ellers tiltenkt funksjon, men utskiftning må påregnes på sikt.

### ! TG 2 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB).

Verandadør med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 1988.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

# Tilstandsrapport

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det påpekes at verandadør er over 20 år gamle og har oversteget halvparten av forventet levetid. Og døren er hard å åpne/lukke da den subber mot terskel og karm.

TG 2 er gitt som en påpekelse da dørene har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåkjenning sett i forhold til bygningsdelens alder, herunder stedvis værslitte karmen og noe malingsslipp.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utskifting av døren vil være nødvendig for å lukke avviket.

Konsekvens for eldre dører har ofte utette pakninger (luftlekkasjer), lav isoleringsevne og kan subbe mot karm.

## TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue/kjøkken til veranda i trekonstruksjoner på ca. 10,3 m².  
Verandagulv i impregneret trevirke oppå bjelkelag i trekonstruksjoner.

Rekkverk med liggende bord i trevirke.  
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,90 m.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav, og utformingen med liggende bord oppfyller ikke krav til åpninger/mellomrom.
- Det er ikke montert håndløper på begge sider av trappeløpet ned til hagen.
- Det er registrert normal og forventet bruksslitasje samt klimapåvirkning på terrassen, herunder malingsavskalling på rekkverket.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må utføres lokale utbedringer på rekkverket for å lukke avviket.  
Overflatebehandling og eventuell modernisering av terrassen vurderes etter behov og hva som er viktig for kjøper.

Konsekvens - Rekkverket og håndløper = personskade.  
Manglende vedlikehold kan over tid gi fuktskader og råteutvikling i treverket.

## Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:  
Bolg med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjoner.  
Yttervegger i tungt bindingsverk, kledd med stående bord (tømmermannskledning).  
Verandaer og terrasser i trekonstruksjoner.  
Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.  
Tak er ikke inspisert ved befaring da dette er en del av felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:  
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet.  
Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset.  
Dreneringens levetid påvirkes av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.  
Grunnmur i betong og støpt såle. Fundamentering kan være på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Fellesarealer:  
Trapper og reposer i trekonstruksjoner.

# Tilstandsrapport

Ellers malte flater i fellesarealer.

## Byggeår og vedlikeholdsansvar:

Bygningen tilfredsstiller ikke alle krav i dagens byggeforskrifter når det gjelder tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.

Dette omfatter alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.

Tilstandsrapporten tilstandsvurderer ikke bygningens fellesdeler som tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

## Vedlikehold og fremtidige behov:

Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold.

Setninger i konstruksjonen kan medføre skjevheter i gulv.

## Felles ansvar:

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er beskrevet, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

## § 6 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes § 5. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfældige skader.

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

## Alder og tilstand:

Alder er definert som et symptom på slitasje, utidsmessighet eller svikt.

Dette gjelder samtlige konstruksjoner.

En bygningsdel eller konstruksjon kan få TG2 basert på høy alder, selv om den er i brukbar tilstand og funksjon.

Bygningsdelers og konstruksjoners alder vurderes i hovedsak ut fra Sintef sine levetidstabeller.

## INNSENDIG

### Overflater

#### Gulv:

Flislagt gulv på badene.

Tregulv i 1.etg og 3-stavsparkett i kjeller.

Gulvvarme på badene og i kjeller.

—

#### Vegger:

Flisatte vegger på badene.

Ellers glatte, malte flater.

—

#### Himlinger:

Glatte, malte himlingsflater.



# Tilstandsrapport

Downlights på badene.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,32 m (1.etg).  
Romhøyden ble i soverom målt til ca. 2,27 m (Kjeller).

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer.

Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Bemerkning:

Parkett og trgulvet er stedvis noe mer slitt som følge av normal bruk over tid, fremstår som estetisk karakter, modernisering etter hva som er viktig for kjøper. Kan overflatebeholdes eller moderniseres.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

## **Etasjeskille/gulv mot grunn**

Gulv mot grunn i armert betongkonstruksjoner, etasjeskillere i trekonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i hver etasje.  
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.  
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).

Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.

Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

### **Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

Kjeller:

Soverom: Det ble målt 11 mm planavvik gjennom hele rommet.

Soverom: Det ble målt 6 mm planavvik gjennom hele rommet.

1.Etasje:

Stue: Det ble målt 20 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Gang: Det ble målt 25 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).

Det ble registrert stedvis knitring i gulvet. Forholdet vurderes ikke som unormalt for denne typen materiale og anses å være av estetisk karakter.

### **Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:

# Tilstandsrapport

• For å få lavere tilstandsgrad må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

Risiko – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet.

## Radon

Takstmann har ikke utført radonmålinger da dette krever spesialinstrumenter og verktøy.

Det er ikke dokumentert at radonmålinger er gjennomført i boligen. Ved oppføringstidspunktet var bruk av radonduk ikke en etablert praksis.

Det anbefales at det gjennomføres radonmålinger i boligen dersom dokumentasjon på radonnivåer ikke foreligger. Måling bør utføres i vinterhalvåret for å kunne vurdere eventuelt behov for tiltak.

## TG 1 Pipe og ildsted

Frittstående peisovn i støpejern, plassert i stue, med glassplate under og foran.

Feieluke er lokalisert i kjeller.

Pipe og ildsteder er formelt ikke testet av takstmann eller vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av den stedlige brann- og redningsetaten.

Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.



## TG 1 Rom Under Terreng

*Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'*

Kjelleretasjen ligger under terrengnivå.

Det er utførede veggkonstruksjoner i flere rom i kjelleretasjen.

Utførede yttervegger under terreng blir generelt vurdert som en "utsatt konstruksjon" da bakomliggende løsning ikke alltid er kjent og heller ikke tilgjengelig for en fullverdig inspeksjon.

Dette reduserer muligheten for visuell kontroll av symptomer på evt. svikt i fuksikringen.

Videre kan konstruksjonen være uheldig med hensyn til evt. kondensering inne i veggkonstruksjonen.

Typisk for byggeåret et at det ikke ble benyttet kapillærbrytende sjikt, dvs plast mot byggegrunn.

Dette kan medføre at evt fukt fra grunn kan bli trukket opp i konstruksjonene.

Det ble utført hulltaking i nedre del av påføring på grunnmur, soverom, hvor det er vurdert å være mest påkjenning fra ytersiden med tanke på terrenget.

# Tilstandsrapport

Fuktsøket med stav viste RF på 38 % ved 20 grader, som betyr at det er innenfor normalområdet.  
Fuktsøk med pigger i treverket ga ingen utslag eller indikasjoner på forhøyede verdier i bunnsvillen.

Dette er likevel ingen garanti for at avvik eller skader ikke kan oppdages ved åpning av konstruksjonen. Andre verdier kan også forekomme i ulike årstider, avhengig av værforhold og nedbørsmengde.

Tilstandsgraden er vurdert på bakgrunn av fuktsøk og observasjoner gjort ved befaringsstidspunktet.



## 1 TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp mellom etasjene i treverk.  
Tette opptrinn.

Rekkverk med stående spiler i trevirke.  
Høyde på rekkverk ble målt til ca. 0,91 m.  
Dette tilfredstiller dagens krav.

Trappen har normal og forventet bruksslitasje i henhold til alder og bruk, samt noe knirk. Dette vurderes ikke som unormalt for en trapp i treverk.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

## 1 TG 1 Innvendige dører

Profilerte innvendige tredører.

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

Bemerkning:  
Baderomsdør har noe mer kosmetisk slitasje, fungerer fortsatt som tiltenkt.

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.  
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

## VÅTROM

### 1. ETASJE > BAD

#### Generell

Flislagt baderom fra 2024.



# Tilstandsrapport

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilket firma som har utført arbeidet på baderommet, eller på baderommets oppbygging og løsninger. Men det er fremlagt erklæring fra rørlegger om montering av vannrør og at dette har blitt i henhold til dagens standard.

Rapporten tar utgangspunkt i tilgjengelige opplysninger samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene tar høyde for dette.

—

Generell informasjon for å best ivareta våtrom:

Ha alltid god gjennomlufting på våtrommet, slik at fuktigheten i rommet luftes tilstrekkelig ut.

Husk at fuktige våtrom er en god grobunn for blant annet soppdannelse og jordslag.

Tørk opp vannsøl for å hindre for stor spredning av fukt.

Generell rengjøring av fliser, fuger og utstyr for å opprettholde farge og glans.

Skrut ut ventilasjonsventilen ca. 1 gang i året og rengjør denne, slik at den ikke tetter seg med støv og skitt.

Unngå i størst mulig grad å bore gjennom fliser i våtsone. Hvis dette gjøres må det brukes godkjent våtromssilikon i skruehullet.

Rengjør sluket ca. 3-4 ganger i året. Sluket renses etter risten er fjernet - Vippest opp med skrutrekker eller lignende.

Rør ikke klemringen (festet med skruer).

Utløpet kan renses etter at vannlås er fjernet (om sluket har dette).

Vannlåstrakten trekkes enklest opp ved å gripe tak i ribben i bakkant med for eksempel en tang eller lignende.

Vannlåsen trekkes rett opp.

Sammenføyning igjen skjer i motsatt rekkefølge.

Vær nøye med at vannlåstrakten med gummiring kommer riktig på plass.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:

Flissatte vegger.

Himling:

Glatt, malt himlingsflate.

Det er montert downlights i himling.

—

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler. (var avskrudd på befaringsdagen).

# Tilstandsrapport

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 38 mm.  
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.  
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.  
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet, samt på bakgrunn av utført funksjonstest av fallforholdet i dusjsonen.

## 1. ETASJE > BAD

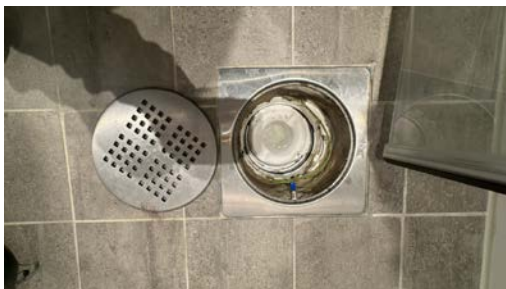
### 1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med synlig klemring.  
Sluk i dusjsone.

Det er ingen synlig membran i sluket. Dette utelukker ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Badet er pusset opp i eierens periode. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på membranarbeidene, valgte løsninger rundt rørgjennomføringer m.m. kan derfor ikke bekreftes.

Generell info om sluk:  
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.



## 1. ETASJE > BAD

### 1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speil med belysning på vegg over servant.  
Dusjhjørne med svingdører, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.  
Veggmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget systerne.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Avviket gjelder et forebyggende forhold. Bemerkningen fremhever at løsningen er ment å redusere risiko og sikre tidlig oppdagelse dersom det skulle oppstå vannlekkasje fra installasjonen. Det ble ikke registrert symptomer på svikt ved befarings.

Det bør undersøkes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig å benytte for å lukke avviket – som f.eks lekkasjevarsler eller lekkasjespalte - så kalt "poseløsning" på susterne har tidligere vært en godkjent løsning, men blir pr i dag fra rådet da det kan oppstå lekkasjer utenfor posen å bli oppdaget i tide.

Konsekvensen er at eventuelt lekkasjevann fra toalettet ikke blir raskt synliggjort samt ledet til sluk uten følgeskader.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtreksventil på vegg.  
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## 1. ETASJE > BAD

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da badet er under 5 år gammelt, og våtrommet defineres som nylig oppført i henhold til gjeldende forskriftsbestemmelser. Hulltaking kan unnlates når våtrommet er nytt eller har dokumentert funksjonstesting, jf. NS 3600:2018.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var noen indikasjoner på fukt (gult til rødt nivå).

Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

## KJELLER > BAD

### Generell

Flislagt baderom fra rundt tidlig 2000 tallet (alder er ikke fastsatt med sikkerhet).

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på hvilket firma som har utført arbeidet på baderommet, eller på baderommets oppbygging og løsninger.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) har passert halvparten av forventet levetid. Til tross for dette fungerer bygningsdelen fortsatt etter sin tiltenkte funksjon.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger. Dette innebærer at renovering av baderommet nærmer seg for å sikre varig bruk og tilfredsstillende fuktsikring.

Tilstandsgradene er vurdert med bakgrunn i dette forholdet.  
Det gjøres oppmerksom på at membran kan ikke lengre garanteres som følge.



# Tilstandsrapport



## KJELLER > BAD

### TG 1 Overflater vegger og himling

Vegger:  
Flissatte vegger.

Himling:  
Glatt, malt himlingsflate.  
Det er montert downlights i himling.

Downlights er ikke demontert for inspeksjon.

Bemerkning:  
Det er registrert stedvis mindre riss i flisfuger, har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett. Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringsstidspunkt.

## KJELLER > BAD

### TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler (var avskrudd på befaringsdagen).

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 21 mm.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).
- Fallforholdene utenfor tilfredsstillende ikke fullt ut minimumskravet til fall i henhold til forskrift. Fall under badekar har ikke blitt mål grunnet begrenset tilkomst.
- Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Utbedring vurderes som aktuelt ved eventuell modernisering, og bør sees i sammenheng med tiltak på sluk og membran.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

## KJELLER > BAD

# Tilstandsrapport

## **TG 2** Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk under badekar.

Det er ingen synlig membran i sluket og klemring er støpt over så sluket fremstår som uoversiktlig. Dette begrenser inspeksjonen.

Det utelukkes ikke at det benyttet membran, men sier at det ikke er mulig å fastslå hvordan en evt. membranløsning er.

Generell info om sluk:

Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
  - Tettesjiktet (membran) har oversteget mer enn halvparten av den levealder som normalt kan forventes. Tettesjiktet nærmer seg moderniseringsbehov. Det er i praksis lite gjennomførbart å bare bytte tettesjikt. For å oppnå vanntette løsninger og overganger ved sluk, i gulv, rundt rørgjennomføringer og i overgang mellom gulv og vegg må hele rommet moderniseres. Om det i tillegg er eldre slukløsning bør det også påregnes å bytte dette. Det bemerkes at rommet oppfattes som funksjonelt med dagens bruk, men endret bruk med større fuktbelastning enn i dag kan fremprovosere avvik og på den måten fremskynde behovet for modernisering.
  - Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
  - Oppgradering av badet vil være naturlig ved eventuell modernisering og må til for å lukke avviket.

Det kan være en god løsning for badet å benytte dusjkabinett eller fortsette bruken av badekar, inntil baderommet moderniseres. Dette bidrar til å redusere direkte vannpåkjenning på gulvet og sikrer et kontrollert avløp til sluk.

Det ble ikke registrert unormale fuktindikasjoner ved befaring. Våtrommet fremstår i funksjonell stand, men fremtidig bruksmønster kan påvirke når modernisering bør vurderes. Men membran kan ikke lengre garanteres.

Konsekvens - Når tettesjiktet har passert over halvparten av forventet levetid, øker risikoen for fuktskader og lekkasjer over tid. Ved endret bruk eller økt fuktbelastning kan eksisterende løsninger svikte, og behovet for full oppgradering av badet kan oppstå tidligere som følge.



## KJELLER > BAD

## **TG 2** Sanitærutstyr og innredning

# Tilstandsrapport

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.  
Speilskap med belysning på vegg over servant.  
Opplegg for vaskemaskin.  
Badekar med svingdør, håndholdt dusj og termostatstyrt blandeatteri.  
Veggmontert toalett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.
- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

## KJELLER > BAD

### IG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekksventilasjon i rommet.  
Avtreksventil i himling.  
Tilluft via spalte ved terskel.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Ventilasjonsløsningen gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Elektrisk avtrekksvifte må monteres for å lukke avviket, samt etablering av tilluft.

Manglende avtrekksvifte og tilluft på bad kan gi redusert ventilasjon, noe som kan føre til fuktopphopning, kondens og dårlig luftkvalitet.  
Over tid øker dette risikoen for mugg- og soppdannelse, skade på bygningsmaterialer og forkortet levetid på overflater og innredning. Det kan også påvirke inneklimaet negativt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## KJELLER > BAD

### IG IJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke utført hulltaking da dusjonen og vegg med vanninstallasjoner grenser til mur og fellesvegger.  
Dette er i henhold til gjeldende forskrift.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt i dusjonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt.  
Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er satt ut fra resultater ved utførte overflatesøk.

## KJØKKEN



# Tilstandsrapport

## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

"Ikea" kjøkkeninnredning fra 2016.  
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard.

Innredning med glatte, fabrikkklakkerte fronter.  
Benkeplate i treverk med nedfelt kum i rustfritt stål.  
Kjøkkenet har opplegg for frittstående oppvaskmaskin, ettgreps kran, platetopp, stekeovn og integrert kjøøl/fryseskap.

Komfyrvakt og aquastop/lekkasjevarsler med sensor og magnetventil er installert.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.



## 1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Mekanisk kjøkkenventilator.

Ventilator over stekesone, med avtrekk til kanal som er ført til ut (i henhold til opplysninger fra eier).  
Eventuelle filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg), fleksirør og kobber, med eldre og nyere årgang.

Fordelerskapet på badet i 1.etg har overløp med avrenning til rom med sluk. Og et fordelerskap er montert i kjellerboden.  
Hovedstoppekran er lokalisert i kjeller, samt lokale stoppekraner.  
Lokale stoppekraner og rørstokk er plassert i fordelerskap på badet, 1.etg.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

# Tilstandsrapport

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.

Undertegnede har ikke fullt ut vurdert bereder og røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.

Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsdag, og alder.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger av kobber og eldre plastrør.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer som tiltenkt, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Ifm. oppgradering av våtrommet i kjeller, vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tidspunkt for utskiftning av vannledninger nærmer seg.

Konsekvens av eldre vannrør er at vannlekkasjer kan plutselig oppstå.



## TG 1 Avløpsrør

Interne og synlige avløpsrør i plast og støpejern.

Avløpsrør ført skjult i konstruksjonen er ikke tilgjengelige for visuell inspeksjon, og er derfor ikke videre vurdert.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaringsdag, og alder.

## TG 2 Ventilasjon

Boligen er bygget med naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.

Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

# Tilstandsrapport

Tilluft slippes inn via åpning av vinduer.  
Avtrekk skjer via kjøkken og bad.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig. Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp. Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.  
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Boligen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Det er ikke installert tilluftsventiler via veggventiler eller spalter i vinduer, i 1.etg eller i kjeller.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Tilluftsventiler må utbedres for å bidra til å lukke avviket og det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:  
Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

## ! TG 2 Varmtvannstank

Varmtvann fra bereder plassert i kjeller, boden.  
Volum: liter.198L  
Produksjonsår: 2001.

Berederen er tilknyttet strømnettet med stikkontakt.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering samt alder på bereder.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

## Konsekvens/tiltak

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

Konsekvens - alder = vannlekkasje. Stikkontakt = mulig brannfare, i verste fall.

Tidspunkt for utskifting nærmer seg.



# Tilstandsrapport



## Elektrisk anlegg

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.*

Det er to sikringsskap for leiligheten.

Et sikringsskap lokalisert i felles gang.  
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret.  
Automatsikringer med jordfeilbrytere  
6 fordelingskurser.

Andre sikringsskap lokalisert på soverom.  
EL-anlegg fra byggeårene, senere utvidet i 2023.  
Automatsikringer med jordfeilbrytere.  
5 fordelingskurser.

Rapporten tar utgangspunkt i at det er tilstrekkelig kapasitet på El-anlegget til normal bruk.

Det tas forbehold om at det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Sitat : "Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5."

Fra og med 1. januar 1999 er elektroentreprenører forpliktet til å utarbeide samsvarserklæring til eier av elektrisk anlegg ved installasjon av nye anlegg eller endringer i eksisterende anlegg.  
Dokumentasjonen er en bekreftelse fra elektroentreprenøren at anlegget er i samsvar med sikkerhetskravene i forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Kravet om samsvarserklæring har ikke tilbakevirkende kraft.

Takstmannen utfører en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Evt. angivelse av tilstandsgrad er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Takstmannen beskriver anlegget, men vurderer det ikke da dette krever spesialkompetanse.

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

## Spørsmål til eier

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

# Tilstandsrapport

## Ukjent når endringen/utvidelsen ble utført

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

**Ja Ikke opplyst om annet.**

**I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).**

**Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent.**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

**Det er fremlagt samsvarserklæringer/dokumentasjon fra arbeid utført i 2023, men ikke fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført før eiers periode.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei Opplyst av eier ved befaring.**

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

**Nei Ikke opplyst om annet.**

## Generelt om anlegget

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

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

## Generell kommentar

- Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget, herunder ved installasjon av anlegget i 2001.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell.

Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

- Det ble observert løse kabler i boden, under trappen. Kabler bør festes tilstrekkelig for å unngå skader eller risiko, samt at det ble observert løst deksel på stikkontakt i gangen i kjelleren.

## Utstyr for varsling og slukking av brann

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

Brannslukningsapparat i leiligheten.

Røykvarslere er installert.

# Tilstandsrapport

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.  
Det er viktig at selger sørger for at dette er i orden ved salg.

Alarmanlegg og øvrig utstyr er ikke fysisk testet av takstmann, kun visuelt inspisert.

Generell info om brannslukningsutstyr (i henhold til TEK17):

Boligbygg (risikoklasse 4) må ha enten håndslukkeapparat eller egnet brannslange som rekker inn i alle rom.

Håndslukkeapparater kan være pulverapparater på minimum 6 kg med ABC-pulver eller skum- og vannapparater på minimum 9 liter eller på minimum 6 liter og med effektivitetsklasse minst 21A etter NS-EN 3-7:2004.

I bolig kan det benyttes formstabil brannslange med innvendig diameter på minimum 10 mm.

Brannslange må ikke være lengre enn 30 meter ved fullt uttrekk.

Antall og dekningsområde av brannslanger og håndslukkeapparater må være slik at alle rom i hele bygningen dekkes.

Brannslukkeutstyr må være plassert slik at brukerne lett kan finne fram til det og kunne ha mulighet til å slukke branntilløp i startfasen før det utvikler seg til en større brann.

Generell info om brannvarslere (i henhold til TEK17):

Brann-/røykdetektorer i leiligheter i boligbygninger må dekke områdene kjøkken, stue og sone utenfor soverom.

Dessuten må følgende være oppfylt:

- Det må være minst én detektor per etasje.

- Akustiske alarmanlegg må plasseres slik at alarmstyrken er minst 60 dB i oppholdsrom og soverom når mellomliggende dører er lukket.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

**Nei**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

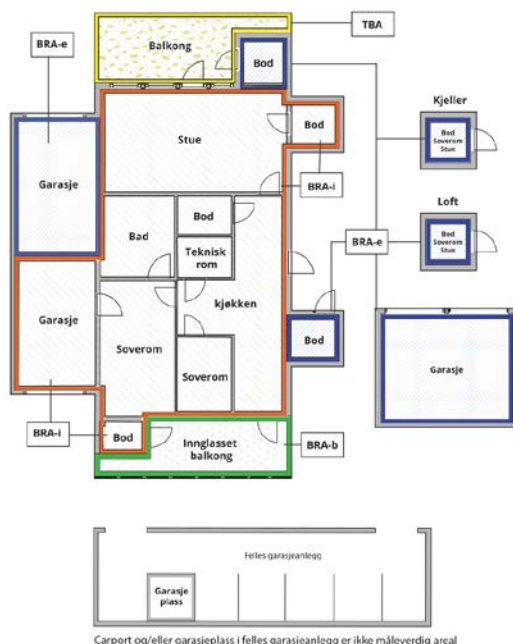
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

## Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

# Arealer

## LEILIGHET OVER 2 PLAN MED VERANDA

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                            | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| 1.Etasje       | 48                            |                             |                            | 48  | 10                              |
| Kjeller        | 29                            | 6                           |                            | 35  |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>77</b>                     | <b>6</b>                    |                            |     | <b>10</b>                       |
| <b>SUM BRA</b> | <b>83</b>                     |                             |                            |     |                                 |

### Romfordeling

| Etasje   | Internt bruksareal (BRA-i)        | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innglasset balkong (BRA-b) |
|----------|-----------------------------------|-----------------------------|----------------------------|
| 1.Etasje | Entré, bad, soverom, stue/kjøkken |                             |                            |
| Kjeller  | Gang, bad, bod, 2 soverom         | Bod                         |                            |

---

## Kommentar

### 1. Etasje:

Entré/gang, bad, soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til veranda.

Veranda ble målt til ca. 10,3 m<sup>2</sup>.

Aralet er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.

---

### Kjeller:

Gang, bad, 2 soverom og bod under trapp.

---

Eier(e) har påvist en stk bod i kjeller som opplyses å tilhøre seksjonen.

Denne boden er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

### Kjeller:

Kjellerbod ble målt til ca. 6 m<sup>2</sup>.

Boden er ikke merket med nr.

---

Innvendig målte arealer.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.

Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).

Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.

Innbygge/plassbygge skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.

Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.

Bodene er vist frem til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen.

Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:

Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Det er ikke fremlagt godkjente og byggemeldte tegninger.



### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** TEK17 § 11-8 sier følgende om brannceller:

En branncelle skal være bygd på en slik måte at den oppfyller kravene til tetthet, slik at røyk, gass og ild ikke sprer seg fra en celle til en annen i den tiden som er nødvendig for rømning og redning.

Eldre bygninger av denne typen tilfredsstiller ikke disse kravene.

TEK17 har ikke tilbakevirkende kraft, men alle boliger/bygninger skal likevel vurderes opp mot dagens byggt tekniske forskrift.

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** 2024: Nytt bad i 1.etg

2025: Montering av lekkasjevarsler på kjøkken og ved varmtvannsbereder i kjeller, utført av rørlegger - RAJAB VVS AS

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☒ Ja ☐ Nei

**Kommentar:** Rømningsvei:

Vinduene i kjellerstuen tilfredsstiller ikke kravene til godkjent rømningsvei alene, ettersom høyden fra gulv til underkant av vinduskarm ble målt til ca. 1,30 meter. For at rømningsveien skal være i samsvar med gjeldende forskrift, må avstanden ikke overstige 1,0 meter. Det forutsettes derfor at det er plassert en fast og sikker gjenstand (fastmontert gjengstand) under vinduet som muliggjør sikker rømning.

Romhøyde:

Enkelte rom har en takhøyde som er lavere enn dagens byggeforskrift tillater.

Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l.) skal ha høyde minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l.) skal ha høyde minimum 2,2 m (ref. TEK17 § 12-7).

For bruksendring fra tilleggsdel til hoveddel i boenhet der oppføring av boligen ble omsøkt før 1.7.2011 må romhøyden være minimum 2,00 meter.

Det bemerkes at romhøyden i stue ble målt til 2,32 m og rom i kjeller målt til 2,27m.

### Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

|                                   | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|-----------------------------------|------------|------------|
| LEILIGHET OVER 2 PLAN MED VERANDA | 75         | 2          |

#### Kommentar

LEILIGHET OVER 2 PLAN MED  
VERANDA

S-rom = bod under trapp.  
Boden ble målt til ca. 1,5 m².

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

| Dato       | Til stede                       | Rolle         |
|------------|---------------------------------|---------------|
| 11.12.2025 | Remi Bjørnstad                  | Takstingeniør |
|            | Sesilie Zohra Ghafifi Kongshaug | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde                 | Eieforhold    |
|----------|------|------|------|------|-------|-----------------------|---------------|
| 301 OSLO | 52   | 522  |      | 29   |       | IKKE OPPGITT (Ambita) | Ikke relevant |

### Adresse

Havnabakken 10 A

### Hjemmelshaver

Kongshaug Sesilie Zohra Ghafifi

### Kommentar

Bolignummer (SSB) : H0102

Regulering : Området er regulert til boligformål

Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann : Offentlig

Tilknytning avløp : Offentlig

## Eiendomsopplysninger

### Om tomten

Felleseie tomt: 14.7 daa.

- Ifølge Norges eiendommer

Tomten er omkranset av variert vegetasjon, som skaper en naturlig og frodig ramme rundt eiendommen.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.

Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

### Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

### Bebyggelsen

Flermannsbolig over 4 plan inkludert kjeller og loft.

Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.

Bygningen ble tatt i bruk i 1954 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i trekonstruksjoner.

Yttervegger i tungt bindingsverk, kledd med stående bord (tømmermannskledning).

Verandaer og terrasser i trekonstruksjoner.

Saltak i trekonstruksjoner, tekket med takstein.

Tatt i bruk (GAB)01/01-1954

- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.

For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Oppgraderinger gjort på boligen i henhold til opplysninger fra eier:

0

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse       | Dato       | Kommentar                                                                                                                               | Status      | Sider | Vedlagt |
|-------------------|------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|-------|---------|
| Egenerklæring     |            | Utfylt av selger.                                                                                                                       | Finnes ikke |       | Nei     |
| Eier              | 11.12.2025 | Som påviste og ga opplysninger.                                                                                                         | Gjennomgått |       | Nei     |
| Eiendomsverdi.no  | 11.12.2025 | Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm | Gjennomgått |       | Nei     |
| Norges Eiendommer | 11.12.2025 | Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtes                                                                         | Gjennomgått |       | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 08.01.2026 |           |

For gyldighet på rapporten se forside



# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

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

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

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

### Presiseringer

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

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

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

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

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

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

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

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

og pigger.

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

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

### Areal

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

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

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

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

### Personvern

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

# Nabolagsprofil

Havnabakken 10A - Nabolaget Langmyr/Nordberg østre - vurdert av 119 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



## Offentlig transport

|                                    |                  |
|------------------------------------|------------------|
| Østhorn<br>Linje 5                 | 3 min<br>0.2 km  |
| Havnabakken<br>Linje 25            | 6 min<br>0.4 km  |
| Nydalen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 20 min<br>1.7 km |
| Kjelsåsalléen<br>Linje 11, 12      | 5 min<br>3 km    |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer   | 16 min<br>6.2 km |

## Skoler

|                                                       |                  |
|-------------------------------------------------------|------------------|
| Tåsen skole (1-7 kl.)<br>655 elever, 28 klasser       | 5 min<br>0.5 km  |
| Korsvoll skole (1-7 kl.)<br>590 elever, 25 klasser    | 14 min<br>1.1 km |
| Berg skole (1-7 kl.)<br>419 elever, 21 klasser        | 14 min<br>1.2 km |
| Nordberg skole (8-10 kl.)<br>478 elever, 28 klasser   | 20 min<br>1.7 km |
| Voldsløkka skole (8-10 kl.)<br>510 elever, 35 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Nydalen videregående skole<br>960 elever              | 16 min<br>1.3 km |
| Blindern videregående skole<br>810 elever, 24 klasser | 20 min<br>1.8 km |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 94/100



## Kvalitet på skolene

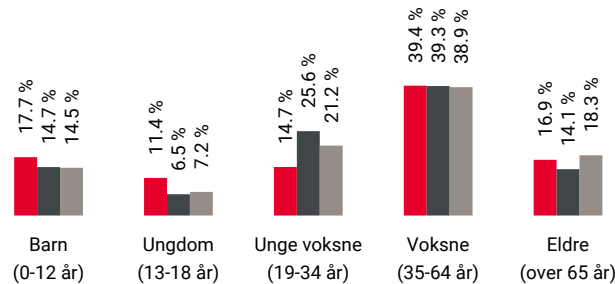
Veldig bra 91/100



## Naboskapet

Godt vennskap 79/100

## Aldersfordeling



| Område                 | Personer  | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| Langmyr/Nordberg østre | 1 745     | 579           |
| Oslo og omegn          | 999 185   | 490 708       |
| Norge                  | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                              |                 |
|----------------------------------------------|-----------------|
| Tåsen Skoles barnehage (1-5 år)<br>27 barn   | 5 min<br>0.5 km |
| Korsvolltoppen barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 7 min<br>0.5 km |
| Korsvollhallen barnehage (1-5 år)<br>35 barn | 9 min<br>0.6 km |

## Dagligvare

|                                                         |                  |
|---------------------------------------------------------|------------------|
| Spar Tåsen<br>Post i butikk                             | 7 min<br>0.6 km  |
| Joker Nordberg<br>Post i butikk, PostNord, søndagsåpent | 10 min<br>0.8 km |



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



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



### Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 98/100



### Støynivået

Lite støynivå 95/100



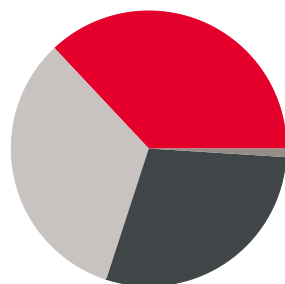
### Gateparkering

Lett 94/100

## Sport

|   |                                     |        |   |
|---|-------------------------------------|--------|---|
| ⚽ | Månejordet balløkke                 | 5 min  | 🚶 |
|   | Ballspill                           | 0.4 km |   |
| ⚽ | Tåsen skole                         | 6 min  | 🚶 |
|   | Aktivitetshall, ballspill, fotball  | 0.5 km |   |
| 🚴 | Ullevål og Tåsen Fysioterapi og Tr. | 7 min  | 🚶 |
| 🚴 | SATS Ullevaal Stadion               | 16 min | 🚶 |

## Boligmasse



37% enebolig  
29% rekkehus  
1% blokk  
33% annet

«Nordberg føles like uforandret og trygt som min oppvekst i samme strøk på 80-tallet... håper det forblir slik for alltid.»

Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester



Tåsen Nærcenter

7 min 🚶



Apotek 1 Tåsen Senter

7 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



26% i barnehagealder  
35% 6-12 år  
18% 13-15 år  
21% 16-18 år

## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

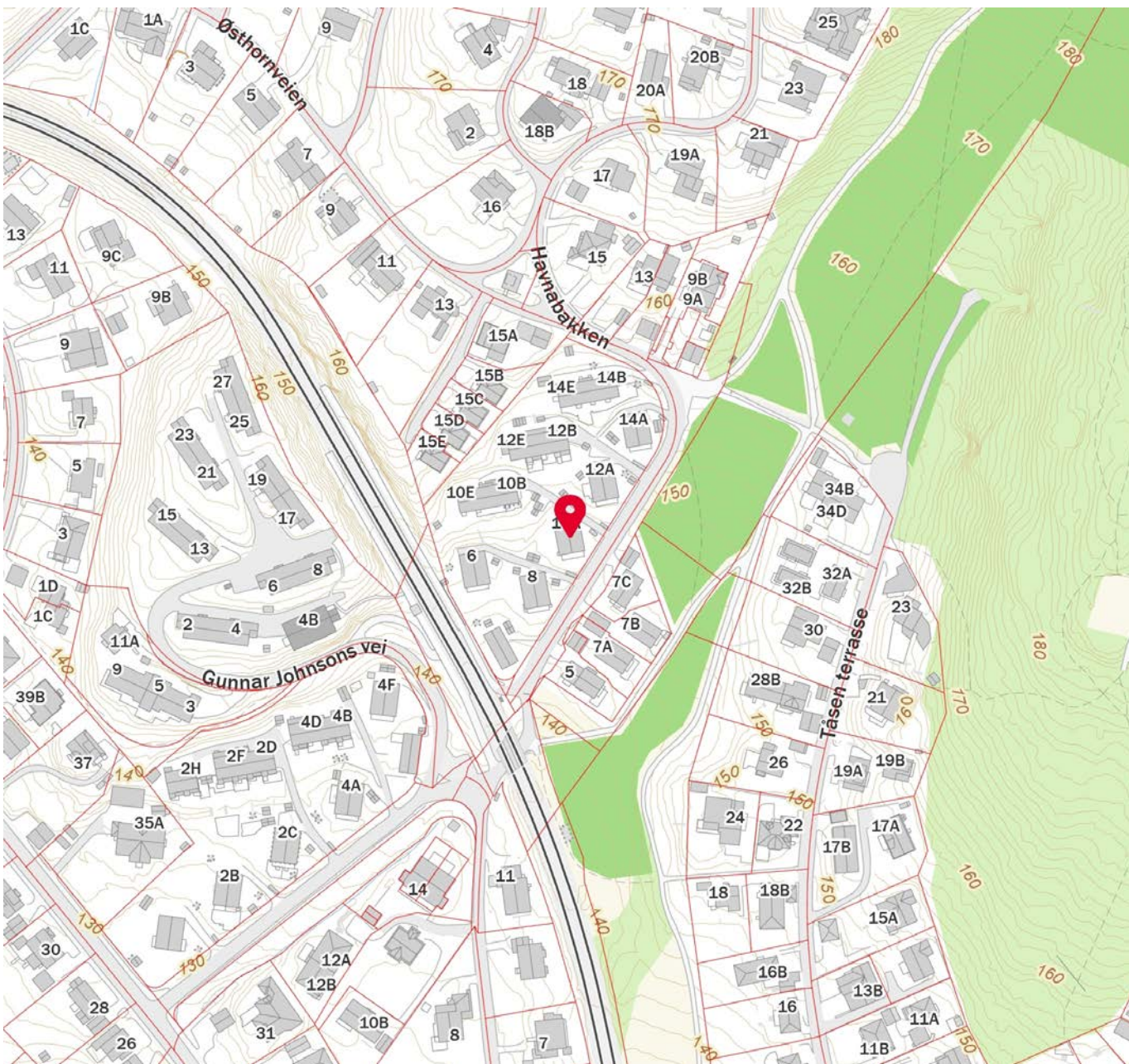
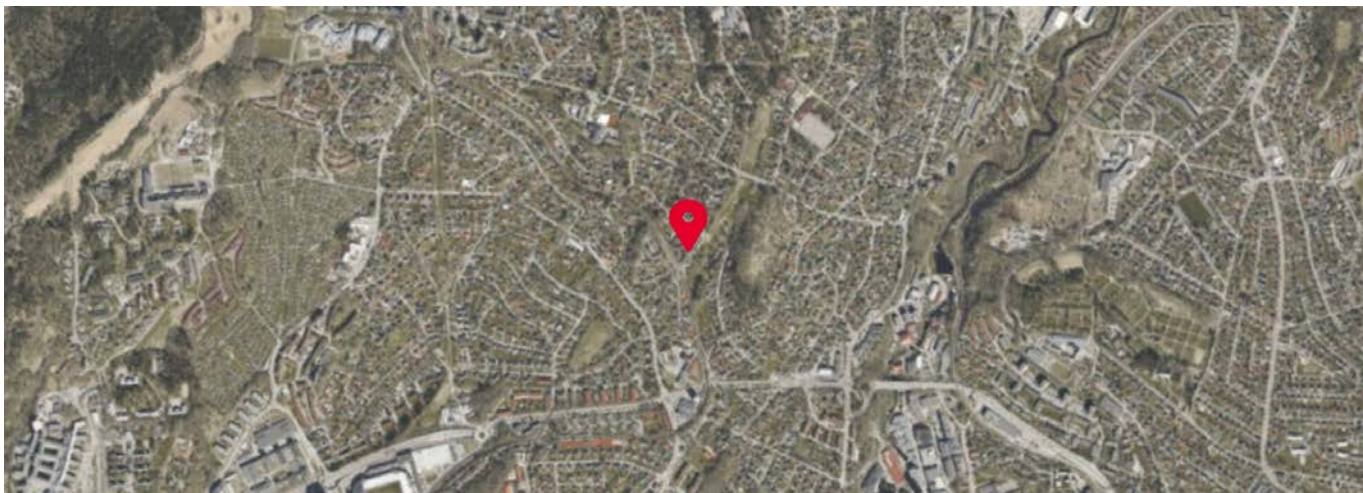
47%

Langmyr/Nordberg østre  
Oslo og omegn  
Norge

## Sivilstand

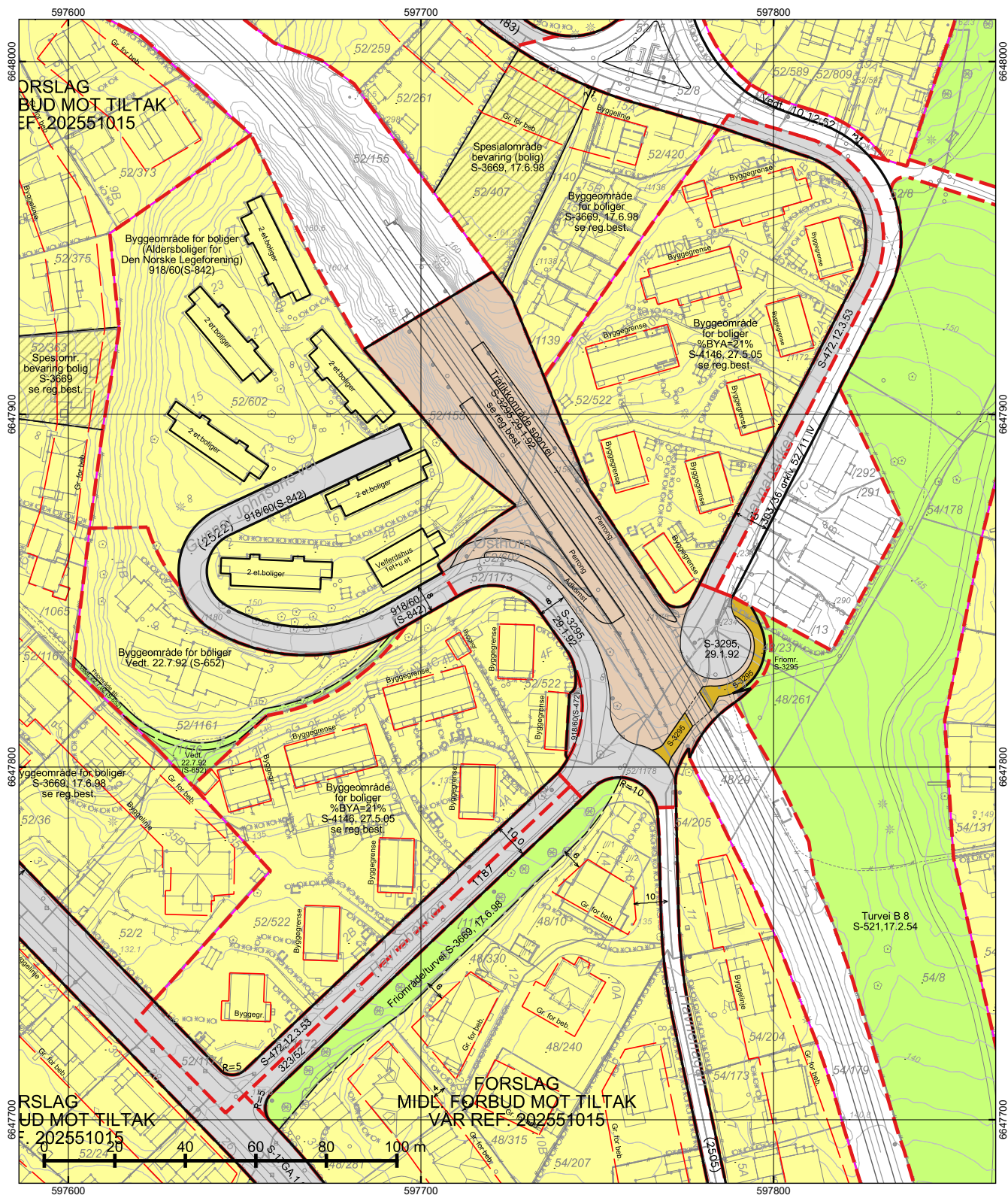
|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 37% | 33%   |
| Ikke gift     | 53% | 54%   |
| Separert      | 5%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 4%  | 4%    |





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 naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 12.01.2026  
Bruker: FME  
Målestokk 1:1000  
Ekvidistanse 1m  
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
Høydereferanser  
- Reguleringsplan: Se reg.best.  
- Bakgrunnskart: NN2000  
Originalformat: A3



### Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 151511/ 86524768

Adresse: Havnabakken 10

Gnr/Bnr: 52/522

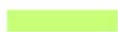
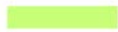
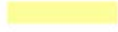
Deres ref.:

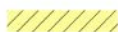
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

|                                                                                   |                                        |
|-----------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park                    |
|  | 41 - Turvei/skiløype                   |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg             |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn     |
|  | 317 - Offentlig gang-/sykkelvei        |
|  | 332 - Område avsatt til sporvogn/trikk |

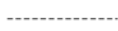
|                                                                                   |                                    |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
|  | 660 - Spesialområde bevaring bolig |
|-----------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|

 RbBevaringGrense

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 324 - Veigrunn under bru

 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 932 - Regulert kant kjørebane

 Formålgrense

 Foreløpig plan

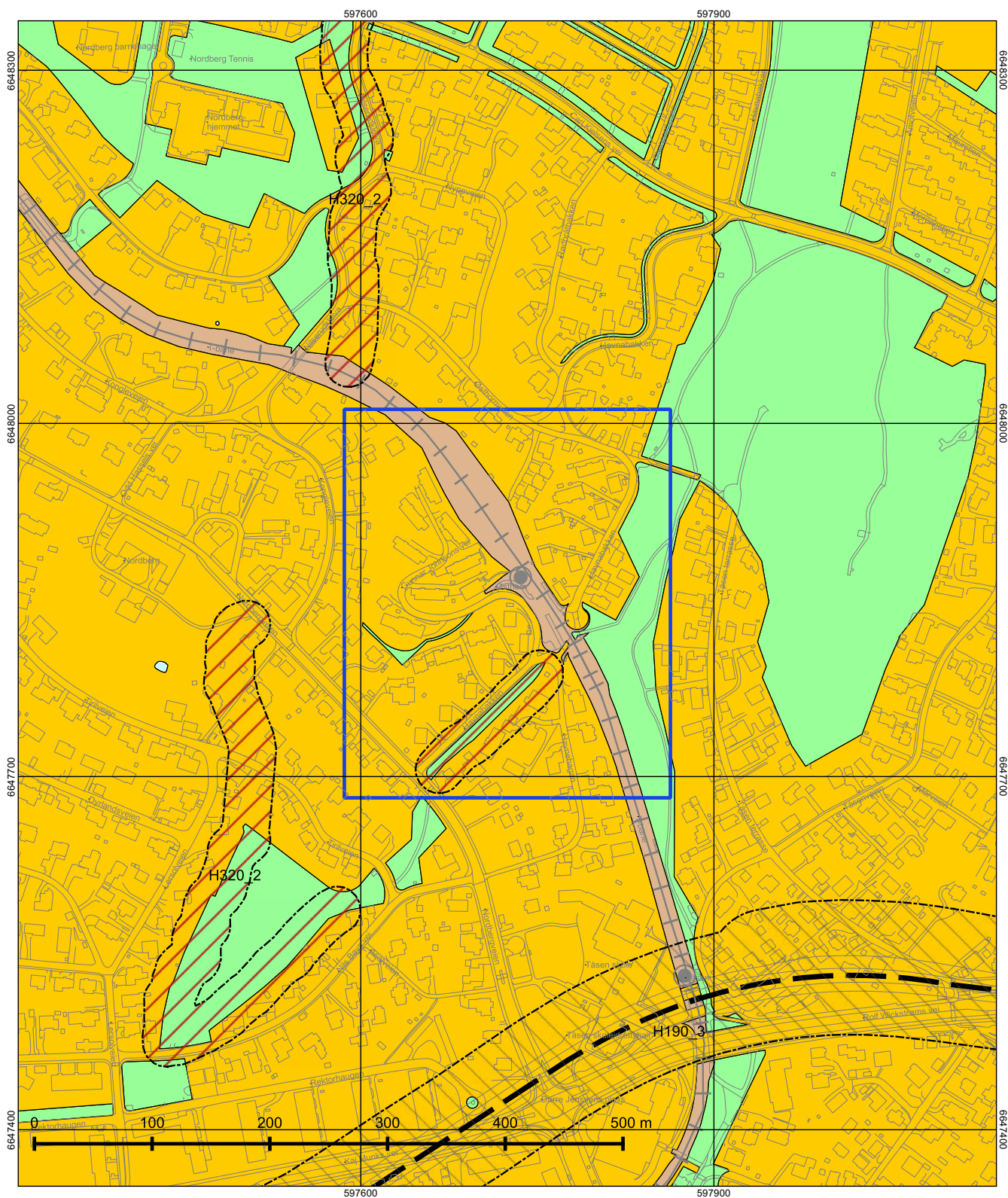
 Plangrense (gammel lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Bygningens avgrensning i beb. plan





Oslo

Dato: 12.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151511/86524768

Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



## Tegnforklaring - kommuneplan

|                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ----- Farled                                                                                                                 |  Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
| — Fjernveg (tunnel)                                                                                                          |  Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
| — Fjernveg                                                                                                                   |  Bane, eksisterende                                        |
| — Markagrense                                                                                                                |  Havn, eksisterende                                        |
| ----- Plangrense                                                                                                             |  Havn, fremtidig                                           |
| — + — Sporveg (tunnel), fremtig                                                                                              |  Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
| — + — Sporveg (tunnel), eksisterende                                                                                         |  Grønnstruktur, eksisterende                               |
| — + — Sporveg, eksisterende                                                                                                  |  Grønnstruktur, fremtidig                                  |
| — + — Sporveg, fremtidig                                                                                                     |  Forsvaret                                                 |
| — + — Jernbane (tunnel), fremtidig                                                                                           |  LNF-areal, eksisterende                                   |
| — + — Jernbane (tunnel), eksisterende                                                                                        |  LNF-areal, fremtidig                                      |
| — + — Jernbane, eksisterende                                                                                                 |  Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
| — Turvei                                                                                                                     |  Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  T-banestasjon (ikke juridisk)              |  Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
| — Banetrase (ikke juridisk)                                                                                                  |  Farled                                                    |
| — Fjordtrikk (ikke juridisk)                                                                                                 |  Småbåthavn, eksisterende                                 |
| — Samferdsel (ikke juridisk)                                                                                                 |  Småbåthavn, fremtidig                                   |
|  Eksisterende kollektivknutepunkt         |  Naturområde                                             |
|  Fremtidig kollektivknutepunkt            |  Friluftsområde                                          |
|  Spredt boligbebyggelse                   |  Ytre by (utviklingsområder)                             |
|  Bestemmelsesgrense                       |  Indre by (utviklingsområder)                            |
|  Aktivitetssone marka                     |  H570 - Bevaring kulturmiljø                             |
|                                                                                                                              |  H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.            |
|                                                                                                                              |  H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)  |
|                                                                                                                              |  H810_2 - Krav om felles planlegging                     |
|                                                                                                                              |  H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)       |
|                                                                                                                              |  H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                     |
|                                                                                                                              |  H110 - Nedlagsfelt drikkevann                           |
|                                                                                                                              |  H190 - Andre sikringssoner                              |
|                                                                                                                              |  H310_1 - Kvikkleire                                     |
|                                                                                                                              |  H310_2 - Steinsprang                                    |
|                                                                                                                              |  H320_1 - Stormflo                                       |
|                                                                                                                              |  H320_2 - Elveflom                                       |
|                                                                                                                              |  H390 - Deponi                                           |



## S-4146

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Havnabakken 2, 4, 6, 8, 10, 12, og 14 og Nordbergveien 33 som reguleres til: Byggeområde for boliger

**Vedtaksdato:** 27.05.2005

**Vedtatt av:** Plan- og bygningsetaten

**Vedtaksdokumenter:** [200404466](#)

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:** 200404466

Dokumentet består av 13 side(r) inkludert denne.



**Plan- og bygningsetaten  
Oslo kommune**

[oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom](http://oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom)

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

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



REGULERINGSBESTEMMELSER FOR Havnabakken 2, 4, 6, 8 10, 12 og 14 og Nordbergveien 33.  
Gnr. 52, bnr. 522

**Avgrensning**

Det regulerte området er vist på plankart merket PAB-200404466 og datert 14.04.2005

**Formål**

Området reguleres til:  
Bygeområde for bolig

**Utforming**

Tilbygg og påbygg skal underordne seg eksisterende bebyggelses karakter, ved at de skal ha samme type vinduer, samme type utvendig bekledning, samme type detaljer og fargesetting som eksisterende bygninger og i henhold til vedtatte tegninger.

Utvidelse av hver enkelt bolig i sameiet skal kunne foretas i henhold til fasadetegninger; A-01.04, A-03.04, A-04.04, A-05.04, A-06.04, A-07.04, A-08.04, A-09.04, A-10.04, A-11.04, A-12.03, A-12.04, A-13.04, A-14.03, A-14.04, A-15.03, A-15.04, A-16.03, og A-16.04 (alle datert 24.09.2004 og revidert 29.03.2005 og utarbeidet av Jan Bauch Arkitektkontor AS)

Tak over balkonger tillates ikke.

Ikke i målestokk

















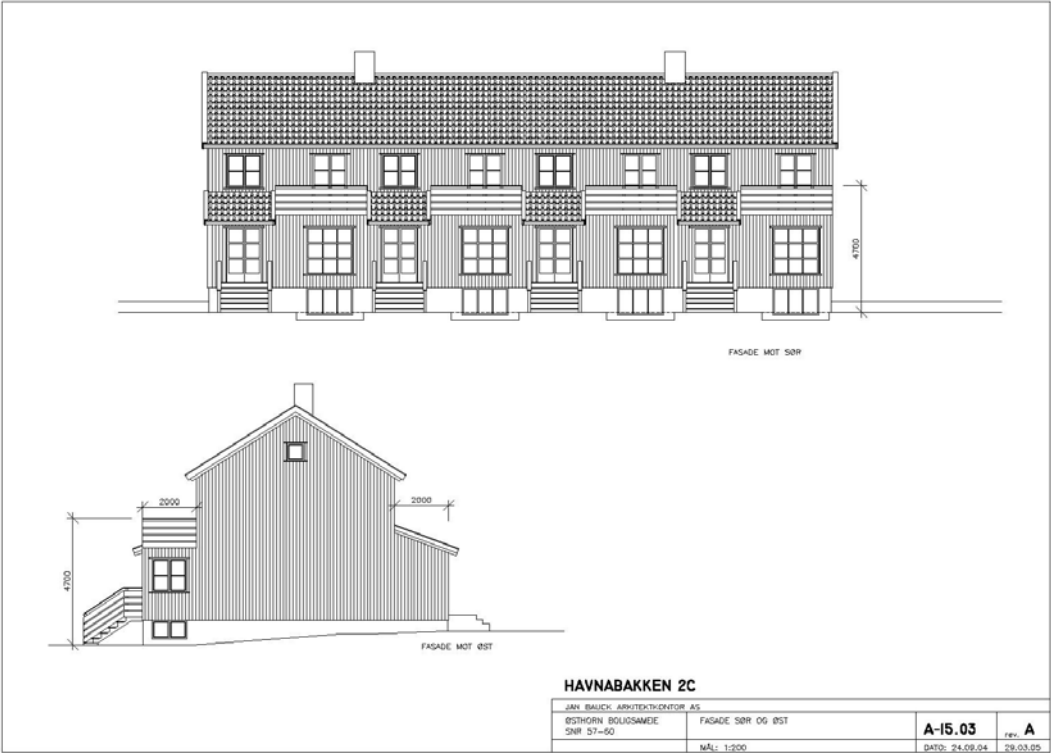






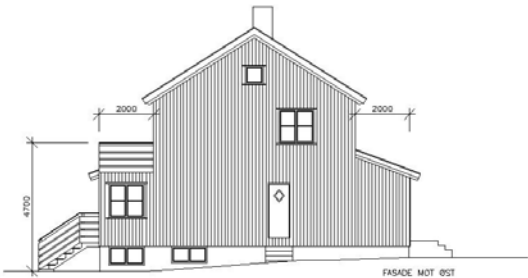








FASADE MOT SØR



FASADE MOT ØST

HAVNABAKKEN 2D

|                              |                   |                |          |
|------------------------------|-------------------|----------------|----------|
| JAN. BAUCK ARKITEKTKONTOR AS | FASADE SØR OG ØST | A-16.03        | rev. A   |
| ØSTHORN BOUGSAMEIE           |                   |                |          |
| SNR 61-62                    | MÅL: 1:200        | DATO: 24.09.04 | 29.03.05 |



FASADE MOT NORD



FASADE MOT VEST

HAVNABAKKEN 2D

|                              |                     |                |          |
|------------------------------|---------------------|----------------|----------|
| JAN. BAUCK ARKITEKTKONTOR AS | FASADE NORD OG VEST | A-16.04        | rev. A   |
| ØSTHORN BOUGSAMEIE           |                     |                |          |
| SNR 61-62                    | MÅL: 1:200          | DATO: 24.09.04 | 29.03.05 |



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 5530  
ØSTHORN BOLIGSAMEIE

## Velkommen til årsmøte i ØSTHORN BOLIGSAMEIE

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

### Dato for årsmøtet:

14. mai 2025 kl. 18:00, Tåsen seniorsentert, Tåsenveien 66 .

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Annen informasjon

Det er i år to garasjer som blir ledig for leie, en på oversiden og en på nedsiden av t-banen. Se mer informasjon om dette i egen sak.

Skriftlig søknad om garasje leveres ved registrering av årsmøtet.

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fremtidig bruk av vaskeri/garasjebygg.
8. Forslag om behandling av sak 9 på ekstraordinært.
9. Forslag om utparsellering av uteareal og bedre forklaring på hva de grønne streker på styrets kart i hagesaken innebærer
10. Trekning av garasjer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

**Styret i ØSTHORN BOLIGSAMEIE**



Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Dan Dokken (OBOS) foreslås.

**Forslag til vedtak**

Dan Dokken er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Som fører av protokollen ble Dan Dokken(OBOS) foreslått. Som protokollvitne ble Kathrine Bjørge foreslått.

**Forslag til vedtak**

Som fører av protokollen ble Dan Dokken(OBOS) valgt. Som protokollvitne ble Kathrine Bjørge valgt.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 5530 - Årsregnskap 2024.pdf

2. 5530 - revber.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret for perioden som har vært foreslått satt til kr 150.000,-

Styrets innstilling

At sameiet gikk bort fra ordningen med ekstern styreleder var hovedsakelig begrunnet i økonomi. Det er derfor heller ikke foreslått noen økning i styrehonoraret.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 150.000 , -

---

#### **Sak 7**

#### **Fremtidig bruk av vaskeri/garasjebygg.**

##### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

De to byggene som tidligere var benyttet til vaskerier og posthus, i tillegg til garasjer, er i dag brukt til tilfeldig lagring. Byggene forfaller og det er nå et betydelig vedlikeholdsbehov. All den tid man betaler for leie av garasjer, er det ikke urimelig at en betaler for en bodplass i de gamle vaskeriene. Styret foreslår derfor at det innredes med "bur" som kan leies ut som lager til beboerne.

På lang sikt er det imidlertid nødvendig at vi gjør en bredere vurdering med tenke på fornuftig bruk av husene. Garasjene er i ferd med å bli utdaterte, da bilene har en annen størrelse i dag. Alternativ bruk av husene kan også potensielt øke verdien betydelig og gi sameiet en inntektsmulighet.

Styret foreslår at det nedsettes en arbeidsgruppe som skal se på ulike muligheter for bruk av byggene. Gruppen gis et vidt mandat.

Arbeidsgruppen rapporterer til styret og minst ett medlem av gruppen bør være en representant fra styret.

##### **Styrets innstilling**

Styret gis mandat til å igangsette arbeid med å tømme de gamle vaskeriene og innrede med "bur" som kan leies ut som boder.

Årsmøtet oppretter en arbeidsgruppe som skal utrede fremtidig bruk av vaskeri/garasjebyggene. Arbeidsgruppens mandat er å foreslå bruk av byggene sett i forhold til både økonomi, arealbehov og hensiktsmessighet.

#### **Forslag til vedtak**

Styret gis mandat til å igangsette arbeid med å tømme de gamle vaskeriene og innrede med "bur" som kan leies ut som boder. Årsmøtet oppretter en arbeidsgruppe som får mandat til å gjennomføre tiltakene som presentert i saksfremstillingen

---

#### **Sak 8**

#### **Forslag om behandling av sak 9 på ekstraordinært.**

##### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Det har kommet inn sak knyttet til «Hagesaken» som i innkallingen er lagt til som sak 9.

I selve Årsmeldingen er det kort informert om denne "hagesaken" hvor det opplyses om at denne saken vil det utarbeides ytterligere informasjon på og at saken vil bli lagt frem på et ekstraordinært årsmøte dedikert til nettopp dette.

Til tross for dette har forslagstiller bedt om å få sin sak lagt frem på ordinært årsmøte.

Styret mener saken naturlig hører hjemme under behandling av «Hagesaken» på ekstraordinært årsmøte og tar ikke videre stilling til innholdet på ordinært årsmøte.

Styret ønsker allikevel at den endelige beslutningen skal tas av årsmøtet, og legger derfor frem forslaget om å utsette sak 9 til ekstraordinært, eller om årsmøtet vil, så behandles det på ordinært.

#### **Forslag til vedtak**

Sak 9 "Hagesaken" flyttes til dedikert ekstraordinært årsmøte og behandles ikke på ordinært årsmøte

---

#### **Sak 9**

### **Forslag om utparsellering av uteareal og bedre forklaring på hva de grønne streker på styrets kart i hagesaken innebærer**

**Forslag fremmet av:**

Stein Frydenberg

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

#### **Vedtaksforslag A (Bruksretter som før, men med nærmere definisjoner)**

##### **A.1 Kartforklaring**

De grønne strekene angir hva som er seksjonseierens midlertidige bruksrettsareal der det er vedlikeholds rett og plikt på planter og grunn. Hagearealet skal stelles som en normal hage og det er ikke tillatt å oppbevare avfall der. Sameieren gis en midlertidig bruksrett til dette areal. Denne bruksretten er ikke eksklusiv, andre eiere i sameiet kan fortsatt oppholde seg der og barn skal kunne leke på arealet uten å bli hindret eller bortvist. For å opprettholde sameiets åpne karakter skal gjerder og hekker holdes under 1,2 meter og gjerder må kun settes opp etter søknad til styret.

**A.2** Kartet over sameiets hageareal skal vise med fargekoder hva som anses som felles hage areal, hva som anses som felles stikkveier og stier. Areal innenfor de grønne streker er tilordnet enkelte seksjoner angitt ved nummerering, og definisjon av bruksrett er gitt i pkt. A.1. Styret skal utarbeide et slikt kart og legge det frem for sameiemøtet på neste sameiermøte.

#### **Vedtaksforslag B (Eksklusive tilleggsgdeler til alle)**

**B.1** I direkte tilknytning til husene tilordnes hver seksjon et indre areal, et platting areal på 5 \* 5,5 meter. Arealet skal vises i kart som tegnes av styret. For rekkehusene vil dette normalt være foran hagedør i seksjonens hele bredde, men for 4-mannsboligene må det plasseres der det er hensiktsmessig ift. historisk bruk og tilgangsmulighet. For rekkehus med liten plass på sydsiden kan utearealet plasseres på endeveggen av huset.



Arealet kan seksjoneres ut som en tilleggsdel til seksjonen om seksjonseier ønsker det, der seksjonseier dekker alle kostnader ved reseksjonering.

**B.2** Dette arealet får sameieren en eksklusiv bruksrett på i 30 år og her vil bruksretten være av eksklusiv karakter, med frihet til å bygge platting etter søknad til styret og avklaring mht. vann og avløp i grunnen og frihet til å plassere utemøbler. Uteboder har en egen plan i sameiet og andre nye bygninger må det søkes om til sameiet.

**B.3** Styret gis fullmakt til å plassere arealene på kart og merke opp i terreng ihht vedtak i sameiemøtet. Ved uenigheter mellom sameiere og styret om hageplassering må uenigheter bringes inn for sameiemøtet.

**B.4** Øvrig uteareal, veier, lekeplasser, stier og annet hageareal innenfor de grønne strekene er fellesareal, men med vedlikeholdsplikt ihht kart opptegnet av styret og vedtatt i sameiemøtet. Kart over tomt med grønne streker pr. Februar 2025 er utdelt til sameiet i høringsrunden om hagesaken

### **Styrets innstilling**

Stein Frydenberg fremmer en sak knyttet til «Hagesaken». Det er informert om hagesaken i Årsmeldingen. Som opplyst vil denne saken bli lagt frem på et ekstraordinært årsmøte. Forslagstiller har bedt om å få sin sak lagt frem på ordinært årsmøte.

Styret mener saken naturlig hører hjemme under behandling av «Hagesaken» og tar ikke stilling til innholdet. Styret mener allikevel at det er uhensiktsmessig å behandle saken løsrevet fra "hagesaken", og vil derfor anbefale at forslaget ikke vedtas.

### **Forslag til vedtak 1**

Vedtektsforslag A

### **Forslag til vedtak 2**

Vedtektsforslag B

### **Vedlegg**

3. 2025-05-02 - Sak til sameiemøte V2025 HB 4 C.pdf

---

Sak 10

## **Trekning av garasjer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I henhold til "Regler for drift av og forvaltning av garasjeanlegget" (se husordensreglene) skal det trekkes om leie av ledige garasjer. Det skal videre trekkes to reserver, en på oversiden og en på nedsiden, dersom noen flytter eller av andre grunner frasier seg plassen i periode. Overtagelse av garasjer er 1. juni.

Det skal trekkes om følgende garasjer:

Garasje nr 30005 oversiden leieavtale utgår for Konrad Medhus

- overtas av:

- reserve oversiden:

Garasje nr 30006 nedsiden leieavtale utgår for Ina Rimberg

- overtas av:

- reserve nedsiden:

Ønske om å leie garasje skal meldes inn før møtet starter, enten ved registrering eller sendes inn i forkant.  
Skjema er vedlagt.

#### **Forslag til vedtak**

Det skal trekkes om følgende garasjer: Garasje nr 30005 oversiden- leid av Konrad Medhus - overtas av: reserve oversiden: Garasje nr 30006 nedsiden - leid av Ina Rimberg - overtas av: reserve nedsiden:

#### **Vedlegg**

4. Leie av garasjeplass i Østhorn Boligsameie.pdf

---

Sak 11

### **Valg av tillitsvalgte**

Innstilling fra valgkomiteen

Styremedlemmer valgt for to år ved forrige årsmøte (alle fortsetter et år til)

Leder Ruth Anne Steffensen (Havnabakken 2 G)

Styremedlem Thomas Melheim (Havnabakken 10 A)

Styremedlem Eirik Rode (Havnabakken 2 B)

Styremedlem Jonas Scott (Havnabakken 10 B)

Styremedlem Bjørn Skavlan (Havnabakken 2 J)

Nytt styremedlem (stiller for 1 år)

Ingeborg Moe (Havnabakken 2 A)

Varamedlemmer (velges for 1 år)

Christina Langthorn (Havnabakken 12 B)

Elisabeth Alsten (Havnabakken 8)

Hagekomité (velges for 1 år)

Marianne Dahl, Ina Rimberg, Kathrine Bjørge og Karen Rode Grorud

Valgkomité (velges for 1 år)

Kathrine Bjørge og Kine Neslein

#### **Roller og kandidater**

**Valg av 1 styremedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ingeborg Moe

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Christina Langsthen
- Elisabeth Alsten

**Valg av 4 hagekomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som hagekomité:

- Kathrine Bjørge
- Ina Rimberg
- Karen Rode Grorud
- Marianne Dahl

**Valg av 2 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Kathrine Bjørge
  - Kine Neslein
-

# Styrets årsrapport

## .ÅRSRAPPORT FOR 2024

### Styrets arbeid

Styret har bestått av

Ruth Anne Steffensen leder

Eirik Rode

Jonas Scott

Thomas Melheim

Bjørn Skavlan

Cathrine Foss meldte fratreden fra styret 10. august 2024.

Ingeborg Moe har møtt fast etter at Foss fratrådte.

Christina Langthon varamedlem.

Styret har avholdt månedlige styremøter siden forrige årsmøte og har ellers løst løpende saker og behandlet og besvart henvendelser. Enkelte styremedlemmer har fremmet saker til styret som har omhandlet egen seksjon. For å ha stor oppmerksomhet knyttet til habilitet har styret innført et fast punkt på hvert møte knyttet til habilitet. Større saker omtales særskilt under.

### Vedlikehold

Årsmøtet 2024 besluttet å utføre vedlikehold av bygningsmassen etter følgende prinsipp:

Rehabilitering og vedlikehold skal gjennomføres fortløpende etter behov. En starter med de veggene som har tydelige skader. Det er gjerne sørveggene som oftest er mest slitt. Kledning og vindu foreslås byttet samtidig når tilstanden og ressursbruken tilsier dette. Prioriteringen av vedlikeholdet baseres på løpende vurdering av husene. Styret har og vil i det videre arbeide benytte teknisk konsulent til å bistå i denne kartleggingen og prioriteringen.

Status på dette arbeidet pr april 2025:

Styret har i løpet av året gjennomført en prosess for å finne entreprenør som kan påta seg vedlikeholdsoppgavene i sameiet. Vi arbeider nå med en avtale med valgt entreprenør, der blant annet pris, prioritering/rekkefølge og omfang er viktige tema, i tillegg til finansiering. Styret har besluttet at parallelt med dette arbeid skal det igangsettes småreparasjoner og sjekk/reparasjon av vinduer som ikke skal byttes.

### Rørinspeksjon

Styret gjennomførte i slutten av mars en inspeksjon av avløpsrørene i sameiet. Arbeidet ble gjennomført av Rørleggersentralen AS. Inspeksjonen viste, ikke overraskende, at det er dårlig kvalitet deler av avløpsrørene. Rørene er ca 70 år gamle, dog med noen oppgraderinger. Vedlikehold/bytte av avløpsrør og vannrør må forventes å bli en del av vedlikeholdsarbeidet i årene fremover.

Inspeksjonen av rørene viste brudd i avløpsrørene i Havnabakken 2 B og 4A. Dette vil bli utbedret umiddelbart.

Styret innhenter nå vurdering og tilbud fra to alternative leverandører i tillegg til Rørleggersentralen. Akutte skader vil bli utbedret så raskt det lar seg gjøre.

### Fordeling av felleskostnader etter sameiebrøken

På årsmøte i 2024 ble det i sak 14 Reseksjonering av firemannsboligene tatt til orde for å få på plass en fordeling av fellesutgiftene, slik at disse reflekterer vedtektenes krav om at fellesutgiftene skal fordeles etter sameiebrøken. Styret har derfor arbeidet med å få på plass en fordeling av fellesutgiftene etter korrekt



sameiebrøk for hver seksjon, slik brøken er fastsatt gjennom sameiets vedtekter. Styret har derfor forlatt den midlertidige ordningen med et tillegg for firemannsboliger som har bygget ut, slik dette har vært praktisert i en årrekke. Å bruke korrekt brøk gir helt korrekte tall ved fordeling av felleskostnadene. Endringen ble iverksatt 1. februar 2025

Den korrekte sameiebrøken som nå benyttes til å fordele fellesutgiftene er ikke identisk med den tinglyste sameiebrøken i Grunnboken. Dette er knyttet til at en i en tidligere reseksjonering av firemannsboligene (2001) ikke samtidig endret sameiebrøken når loft og kjeller ble innlemmet i seksjonene. Styret har en pågående dialog med blant annet Obos om hvordan sameiebrøken for firemannsboligene kan oppdateres på en hensiktsmessig måte.

### **Hageparsellene**

På Østhorn boligsameiets årsmøte 2024 ble det lagt fram en sak om endring av vedtektene for å tydeliggjøre bruksrett til hageparsellene. Etter en kort diskusjon ble saken trukket, siden årsmøtet oppfattet at saken var utilstrekkelig forberedt. Styret har jobbet videre med saken. Etter ytterligere dialog med seksjoner hvor det har vært spørsmål knyttet til grensene, sendte styret saken, - og med det et revidert hagekart, ut på høring til alle seksjonene. I høringsforslaget ble det foreslått å innarbeide kartet som et vedlegg til husordensreglene.

I høringsrunden kom det flere gode innspill, både knyttet til grensene for hageparsellene, den juridiske statusen for et slikt kart, hvordan vedtektene skal forstås knyttet til bruksretten, forholdet til Eierseksjonsloven, retten til bruken av fellesareal, om parkeringsplasser bør inngå som en del av hageparsellen, og om hva et slik kart vil innebære knyttet til fordelingen av den verdien som en slik oppdeling av fellesareal vil kunne innebære. Det ble også stilt spørsmål til selve prosessen.

Som en oppfølging av høringsinnspillene har styret gått i ytterligere dialog med seksjoner hvor det fremdeles er uavklarte parsellgrenser. Styret har også hatt kontakt med advokat som har veiledet styret i hvordan en slik sak bør håndteres på en måte som både tilfredsstiller eierseksjonsloven, sameiets vedtekter og de spørsmål og innvendinger som kom fram i høringsrunden. Styret tar sikte på å innkalle til et ekstraordinært sameiemøte, hvor også advokaten vil være til sted, slik at denne saken kan gis en så god og bred behandling som mulig.

### **Retningslinjer for drift av sameiet**

I et sameie som vårt er det nødvendig at vi har noen felles retningslinjer for hva en som beboer kan gjøre, enten det er på egen hageparsell eller på øvrige fellesområder. Slike retningslinjer vil gjøre styrets arbeid enklere, gi forutsigbarhet for beboerne og det vil ikke minst kunne forebygge konflikter internt i sameiet. Styret har i løpet av året utarbeidet retningslinjer for etablering av varmepumper. Disse ligger på Vibbo.

Styret arbeider nå med retningslinjer for etablering av el- billadere, prinsipper for nabovarsling og dialog mellom beboerne, og prinsipper for eventuelle refusjon av utlegg knyttet til vedlikehold som påkostes av seksjonen. Styret arbeider også med retningslinjer for bygging av plattinger og innretninger på egen hageparsell. Dette siste må avstemmes mot plan- og bygningsetatens retningslinjer og reguleringer. Prinsipper og retningslinjer som krever årsmøtebehandling vil bli lagt fram for årsmøte. Øvrige retningslinjer vil fortløpende bli lagt ut på Vibbo.

### **Oppdatering av bodplanen**

Styret har arbeidet med oppdatering av bodplanen. Aktuelle seksjoner har blitt bedt om innspill på plassering av sine boder. Det vil bli sendt inn søknad til Plan og bygningsetaten om oppdatering av tidligere godkjent bodplan for sameiet. Bakgrunnen for søknaden er ønske om korrekt plassering av både bygde og ubygde boder. Dette for å sikre at sameiets bygningsmasse er i henhold til godkjenninger.

### **Brannvarsling**

Styret har gjennomført kontroll av brannvarslingssentralene i 4-mannsboligene. Beboere ble varslet i forkant og selve kontrollen ble gjennomført med tilgang til de fleste enhetene. Som resultat av kontrollen ble det identifisert 3 avvik - beboere av disse seksjonene vil bli varslet slik at disse kan bli utbedret.

Overordnet viser kontrollen at brannsystemet som er i iverksatt fungerer og styret vi påse at det blir gjennomført kontrollert med jevne mellomrom i henhold til lovpålagte krav og anbefalinger.

#### **Fremtidige utfordringer**

Sameiet er nå så vidt i gang med det som blir et mer systematisk vedlikeholdsarbeid. Som vist på fjorårets sameiemøte er etterslepet i vedlikeholdet relativt stort. Reparasjoner, bytte av ødelagte vindu og bytte av kledning og tak vil bli utført etter behov i årene som kommer. Styret har akkurat avsluttet en inspeksjon av avløpsrørene i sameiet. Inspeksjonen viste både akutte skader som må utbedres raskt og tiltak som må legges inn i vedlikeholdsplanen. Så langt det lar seg gjøre vil vi samordne dette arbeidet, både av økonomiske hensyn og for å utføre arbeidet mest mulig smidig for oss beboere.

Styret vil tilstrebe at vedlikeholdsarbeidet blir utført på en så kostnadseffektiv måte som mulig, der vi klarer å balansere behovet for reparasjon og oppgradering opp mot sameiets økonomiske mulighetsrom. Arbeidet må i all hovedsak lånefinansieres. Dette innebærer dessverre at vi må regne med økning i fellesutgiftene. Hva dette konkret innebærer, vil bli informert om så snart styret har oversikt over dette.

For å unngå en for stor økning i fellesutgiftene i årene fremover er det viktig at alle beboerene selv bidrar til å holde bygningsmassen i så god stand som mulig. Dette innebærer blant annet at hver enkelte seksjon følger opp de anbefalingene som tidligere er meddelt seksjonen, men også at beboerene løpende melder inn skader før de får tid til å utvikle seg.

**ØSTHORN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 975 506 428, KUNDENR. 5530**

**RESULTATREGNSKAP**

|                                    | Note | Regnskap<br>2024  | Regnskap<br>2023  | Budsjett<br>2024  | Budsjett<br>2025  |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>DRIFTSINNEKTER:</b>             |      |                   |                   |                   |                   |
| Innkrevde felleskostnader          | 2    | 3 828 886         | 3 512 761         | 3 848 927         | 4 014 000         |
| Andre inntekter                    | 3    | 83 750            | 105               | 0                 | 0                 |
| <b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>          |      | <b>3 912 636</b>  | <b>3 512 866</b>  | <b>3 848 927</b>  | <b>4 014 000</b>  |
| <b>DRIFTSKOSTNADER:</b>            |      |                   |                   |                   |                   |
| Personalkostnader                  | 4    | -33 840           | -45 469           | -42 300           | -21 300           |
| Styrehonorar                       | 5    | -240 000          | -322 500          | -300 000          | -150 000          |
| Revisjonshonorar                   | 6    | -7 853            | -11 645           | -12 000           | -12 000           |
| Forretningsførerhonorar            |      | -122 693          | -116 680          | -124 000          | -130 000          |
| Konsulenthonorar                   | 7    | -138 058          | -67 437           | -99 995           | -130 000          |
| Drift og vedlikehold               | 8    | -47 122           | -290 794          | -621 000          | -622 000          |
| Forsikringer                       |      | -532 916          | -498 752          | -532 916          | -533 000          |
| Kommunale avgifter                 | 9    | -874 083          | -741 245          | -872 500          | -989 400          |
| Energi/fyring                      |      | -63 662           | -61 456           | -57 000           | -60 000           |
| TV-anlegg/bredbånd                 |      | -323 376          | -297 743          | -359 351          | -423 828          |
| Andre driftskostnader              | 10   | -181 884          | -109 253          | -114 998          | -124 200          |
| <b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>         |      | <b>-2 565 486</b> | <b>-2 562 974</b> | <b>-3 136 060</b> | <b>-3 195 728</b> |
| <b>DRIFTSRESULTAT</b>              |      | <b>1 347 150</b>  | <b>949 892</b>    | <b>712 867</b>    | <b>818 272</b>    |
| <b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>  |      |                   |                   |                   |                   |
| Finansinntekter                    | 11   | 71 170            | 54 120            | 0                 | 0                 |
| Finanskostnader                    | 12   | -542 944          | -491 892          | -535 000          | -518 000          |
| <b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b> |      | <b>-471 774</b>   | <b>-437 772</b>   | <b>-535 000</b>   | <b>-518 000</b>   |
| <b>ÅRSRESULTAT</b>                 |      | <b>875 376</b>    | <b>512 119</b>    | <b>177 867</b>    | <b>300 272</b>    |
| Overføringer:                      |      |                   |                   |                   |                   |
| Reduksjon udekket tap              |      | 875 376           | 512 119           |                   |                   |

**ØSTHORN BOLIGSAMEIE**  
**ORG.NR. 975 506 428, KUNDENR. 5530**

| <b>BALANSE</b>                            |             |                   |                   |
|-------------------------------------------|-------------|-------------------|-------------------|
|                                           | <b>Note</b> | <b>2024</b>       | <b>2023</b>       |
| <b>EIENDELER</b>                          |             |                   |                   |
| <b>ANLEGGSMIDLER</b>                      |             |                   |                   |
| Aksjer og andeler                         | 13          | 25                | 25                |
| <b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>                  |             | <b>25</b>         | <b>25</b>         |
| <b>OMLØPSMIDLER</b>                       |             |                   |                   |
| Restanser felleskostnader/kundefordringer |             | 141 090           | 14 565            |
| Forskuddsbetalte kostnader                |             | 531 548           | 107 660           |
| Driftskonto OBOS-banken                   |             | 166 107           | 802 059           |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken             |             | 0                 | 8 400             |
| Sparekonto OBOS-banken                    |             | 951 608           | 124 563           |
| <b>SUM OMLØPSMIDLER</b>                   |             | <b>1 790 353</b>  | <b>1 057 247</b>  |
| <b>SUM EIENDELER</b>                      |             | <b>1 790 378</b>  | <b>1 057 272</b>  |
| <b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>               |             |                   |                   |
| <b>EGENKAPITAL</b>                        |             |                   |                   |
| Udekket tap                               | 14          | -6 139 892        | -7 015 268        |
| <b>SUM EGENKAPITAL</b>                    |             | <b>-6 139 892</b> | <b>-7 015 268</b> |
| <b>GJELD</b>                              |             |                   |                   |
| <b>LANGSIKTIG GJELD</b>                   |             |                   |                   |
| Pante- og gjeldsbrevlån                   | 15          | 7 313 958         | 7 522 589         |
| <b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>               |             | <b>7 313 958</b>  | <b>7 522 589</b>  |
| <b>KORTSIKTIG GJELD</b>                   |             |                   |                   |
| Forskuddsbetalte felleskostnader          |             | 61 504            | 84 675            |
| Leverandørgjeld                           |             | 543 110           | 386 208           |
| Skyldige offentlige avgifter              |             | 0                 | 12 630            |
| Påløpte renter                            |             | 2 878             | 47 596            |
| Påløpte avdrag                            |             | 0                 | 18 841            |
| Annen kortsiktig gjeld                    | 16          | 8 820             | 0                 |
| <b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>               |             | <b>616 312</b>    | <b>549 951</b>    |
| <b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>           |             | <b>1 790 378</b>  | <b>1 057 272</b>  |
| Pantstillelse                             |             | 0                 | 0                 |
| Garantiansvar                             |             | 0                 | 0                 |

Oslo, 22.04.2025

Styret i Østhorn Boligsameie

Ruth Anne Steffensen/s/

Bjørn Skavlan/s/

Eirik Rode/s/

Jonas Kalland Scott/s/

Thomas Melheim/s/



**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

|                                      |                  |
|--------------------------------------|------------------|
| Felleskostnader                      | 3 160 848        |
| Tilleggsareal -påbygg                | 271 950          |
| TV/Internett                         | 240 822          |
| Internett                            | 117 522          |
| Garasjeleie                          | 37 744           |
| <b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b> | <b>3 828 886</b> |

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

|                               |               |
|-------------------------------|---------------|
| Depositum fra seksjon 5       | 15 000        |
| Refusjon fra GAST Entreprenør | 68 750        |
| <b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>   | <b>83 750</b> |

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

|                              |                |
|------------------------------|----------------|
| Arbeidsgiveravgift           | -33 840        |
| <b>SUM PERSONALKOSTNADER</b> | <b>-33 840</b> |

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 240 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 853.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

|                                                |                 |
|------------------------------------------------|-----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS | -8 913          |
| OPAK AS                                        | -108 156        |
| OBOS prosjekt AS                               | -2 239          |
| Førnebu Forvaltning AS                         | -18 750         |
| <b>SUM KONSULENTHONORAR</b>                    | <b>-138 058</b> |

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

|                                 |                |
|---------------------------------|----------------|
| Drift/vedlikehold VVS           | -8 705         |
| Drift/vedlikehold elektro       | -28 011        |
| Drift/vedlikehold brannsikring  | -8 380         |
| Kostnader dugnader              | -2 026         |
| <b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b> | <b>-47 122</b> |

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Vann- og avløpsavgift         | -576 265        |
| Feieavgift                    | -16 592         |
| Renovasjonsavgift             | -281 226        |
| <b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b> | <b>-874 083</b> |

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

|                                  |                 |
|----------------------------------|-----------------|
| Lokalleie                        | -2 261          |
| Container                        | -49 249         |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll      | -29 888         |
| Lyspærer og sikringer            | -4 257          |
| Snørydding                       | -85 642         |
| Andre fremmede tjenester         | -2 914          |
| Trykksaker                       | -7              |
| Andre kontorkostnader            | -1 073          |
| Porto                            | -75             |
| Kontingenter                     | -3 083          |
| Bank- og kortgebyr               | -3 434          |
| Øreavrunding                     | -1              |
| <b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b> | <b>-181 884</b> |

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

|                                               |               |
|-----------------------------------------------|---------------|
| Renter bank                                   | 14 984        |
| Renter av for sent innbetalte felleskostnader | 1 659         |
| Kundeutbytte fra Gjensidige                   | 54 527        |
| <b>SUM FINANSINNTEKTER</b>                    | <b>71 170</b> |

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

|                            |                 |
|----------------------------|-----------------|
| Renter og gebyr på lån     | -542 870        |
| Renter på leverandørgjeld  | -74             |
| <b>SUM FINANSKOSTNADER</b> | <b>-542 944</b> |

**NOTE: 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i ABBL. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer i ABBL har balanseført verdi på kr. 25.

Den samlede aksjekapital i ABBL har vi ingen opplysninger om.

**NOTE: 14****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

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

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

**NOTE: 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-Banken AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 25 år.

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2014    | -7 405 489 |
| Nedbetalt tidligere | 2 001 035  |
| Nedbetalt i år      | 5 404 454  |

0

OBOS-banken

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,20 %. Løpetiden er 30 år.

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2021    | -2 200 000 |
| Nedbetalt tidligere | 81 865     |
| Nedbetalt i år      | 2 118 135  |

0

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,10 %. Løpetiden er 16 år.

|                     |            |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2024    | -7 374 572 |
| Nedbetalt tidligere | 0          |
| Nedbetalt i år      | 60 614     |

-7 313 958

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

**-7 313 958**

**NOTE: 16****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

|                                       |               |
|---------------------------------------|---------------|
| Refusjon feil innbetalt tillegssareal | -8 820        |
| <b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>     | <b>-8 820</b> |

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ØSTHORN BOLIGSAMEIE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ØSTHORN BOLIGSAMEIE.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS  
Hans Petter Urkedal  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)



**Til: Styret i Østhorn Boligsameie**

**Fra Stein Frydenberg**  
**Havnabakken 4 C**

**Sak til sameiemøtet Våren 2025 – Forslag om utparsellering av uteareal og bedre forklaring på hva de grønne streker på styrets kart i hagesaken innebærer**

Det er prisverdig og forståelig at sameiet ved styret ønsker å definere nærmere hva som ligger i den midlertidige bruksrett hver seksjon har i dag og som vil utløpe i 2048.

Historisk sett så har bruksretten bare omfattet en rett til å lage en liten uteplass med noen hagemøbler. Denne retten fikk man mot vedlikeholdsplikt av et areal både foran og bak husene, ofte avgrenset av ikke altfor høye hekker, men det var ingen gjerder tidligere. Den har ikke omfattet en rett til å sette opp store plattinger og møblere fellesareal med sine egne private ting slik vi har sett de siste 10-15 årene.

I motsetning til mer strengt kontrollerte borettslag og sameier der beboerne ikke tillates å etterlate møbler og annet hageutstyr ute, så har det i Østhorn boligsameie vært tillat at beboerne får bruke et areal tilknyttet boligen, dette mot gjenytelsen at de vedlikeholder området. Oppdelingen bygget på et prinsipp at rekkehusene hadde areal bak husene avgrenset mot tomtegrense og foran husene avgrenset mot gangvei til hus nedenfor. Firemannsboligene hadde arealet på sitt platå oppdelt i en vifteform rundt huset.

Siden sameiet ikke har en klausul om utløp av dagens bruksrett så er det grunn til å stille spørsmål om sameiet ensidig kan oppheve dagens bruksrett og erstatte den med en ny, med mindre det vedtas med 2/3 flertall.

**1. Angående hageplanen**

Sameiet bør behandle denne saken på en prinsipiell riktig måte. Retten og muligheten til å benytte utearealet i sameiet er en vesentlig fordel ved å bo i sameiet. Sameiets store tomt på nær 15 mål er et fint grøntområde som står litt i fare for å bli nedbygd av stadig flere parkeringsplasser og uteplattinger som privatiserer uterommet. En nærmere regulering av utearealet kan synes nødvendig for å ta vare på det grønne utearealet og balansere behov for både private og offentlige utesoner. Det bør enten stadfestes at de grønne strekene kun omhandler vedlikeholdsansvar og ikke gir noen form for eksklusiv bruksrett eller så bør man gå veien frem til allokering av tilleggsdeler, men rettferdig fordelt ihht sameierbrøker.

Hvis man ønsker å dele ut areal innenfor grønne streker som midlertidige eneretter (i 30 år) så bør man spesifisere mer detaljert hva man mener kartet innebærer. 30 år er lang tid og innebærer i praksis en livslang bruksrett for mange beboere i sameiet. Hvis man ønsker å gi eksklusiv bruksrett så bør man heller seksjonere ut tilleggsdeler til hver seksjon. Det gir en sikrere rettssituasjon.

Teoretisk sett kan man tenke seg en oppløsning av sameiet der 4 mannsboligene består som to sameier, et på oversiden og et på nedsiden og at rekkehusene får egne bruksnummer, der man bare har en avtale om delt vegg med naboeiendom. Da måtte man dele opp tomten ihht til eierbrøker og trolig komme opp med en økonomisk kompensasjon for de som fikk mindre tomteareal for å komme i mål med et slikt oppdelingsprosjekt. Det ville kunne for mange ha store fordeler, da de ville nyte

godt av at de tok vare på huset sitt selv og slapp å være med å bekoste renovering av hus der eierne ikke passet på vinduene sine. Siden en slik oppdeling krever samtykke fra alle, så fremstår det som krevende å gjennomføre. En replisering av tilsvarende oppdeling, men foretatt innenfor sameiet som eierkonstruksjon må da nødvendigvis også medføre en vurdering av hva som er rettferdig oppdeling gitt de rettigheter man i utgangspunktet har. Spesielt gjelder dette retten til ferdsel på hele den tomten man er medeier i, som praksis betyr at voksne går rundt husene om de ønsker det ved nødvendige ærender og at barn kan leke hvor de ønsker på tomten.

Som en mellomløsning på full seksjonering av uteareal og at hele tomten forblir fellesareal kan man på en rettferdig måte utseksjonere et mindre areal innenfor de grønne strekene som tilleggsdeler. Enten like stort areal til alle eller ihht sameiebrøk.

Hvis man bare ønsker å gi en midlertidig bruksrett lik den vi har hatt, så kan man gjøre det for 10 år og så eventuelt gjøre noen justeringer etter at man har driftet det i 10 år. Det gir en fleksibilitet og kontroll over tomten som er bedre enn om man deler ut enerett for 30 år fremover.

I høringsutkastet for hageplanen var det bakt inn parkeringsplasser uten noen diskusjon om det er rettferdig eller ikke. Det er betenkelig, og uteparkeringsplassene bør behandles i en egen sak. Hagene og parkeringsplassene er to forskjellige saker. I 4 C og 4 D, har vi brukt plassen utenfor tørkestativet på nedsiden i vår oppkjørsel til parkering siden 1991, like lenge som noen andre uteparkeringer. Før utbyggingsplanen og den gang bilene ikke var så store, så parkerte midtseksjonene på rekkehusene på nedsiden mellom trappene på inngangssiden. Men det var ikke i høringsutkastet noen parkeringsplasser for midtseksjonene i hageplanen. Så den vanskelige saken om de verdifulle uteparkeringsplassene på felles gangveier og areal asfaltert av sameiet bør behandles i en egen sak og omtales ikke videre her.

En måte å få dette på et mer rettferdig spor er å vurdere kompensasjon for ulikheter mere. Bør ikke de som får en stor hagetomt betale for den, og de som får en liten bør de kompenseres for det? På Nordberg er nå tomtepris gjerne 10 000 000 kr / mål, dvs 10 000 kr/ M2. Hvis noen får et uteareal på 300 m2, mens andre bare 70 m2 og gjennomsnitt er 150, så kan man kreve at de som får 50 kvm mer enn snitt betaler 500 000 kr inn i et fond som så brukes til å kompensere direkte de som bare får en bitte liten hageflekk men fortsatt betaler etter sin sameiebrøk på tomtelånet. Et lån som ennå ikke er nedbetalt 20 år etter at det ble tatt ut. Å gjennomføre en slik kompensasjonsrunde kan være utfordrende. Det taler for en likhet ved utdeling av areal slik vi hadde under utbyggingssaken. Med måleverktøy på [finn.no](https://www.finn.no) fant jeg en endeseksjon som skal få et hageareal på 370 kvm, mens de små trekantene på østsiden av 4mannsboligene er helt nede i 65 kvm. Det vil være urimelig og stride mot sameiets karakter og utvilsomt kreve samtykke om man skal gjøre en slik oppdeling, der oppdeling innebærer en form for eksklusivitet.

Under utbyggingssaken i 2005 så fikk rekkehus bygge ut på fellesareal, men deler av det var deres egen hageflekk, til gjengjeld fikk 4 mannsboligene tildelt lofts areal som var fellesareal uten noe krav om betaling for det arealet. Så alle seksjoner fikk ca 20-30 kvm av fellesareal uten krav om innbetaling til sameie, da utdeling var noenlunde likt fordelt.

Som motargument kan man hevde at det per idag ikke lenger er noe utbyggingspotensial, da man ligger på 24% utnyttelse allerede. Men det kan endres i fremtiden, kommunen kan tillate mer fortetting og da vil det ha en verdi å ha en stor hage som tillater utbygging. feks av garasje. Kommunen har uttrykt ønske om fortetting rundt t-bane stasjoner, ref. planene for Tåsen senter, og det kan tenkes at det i fremtiden blir en annen tillat utnyttingsprosent av tomten.

At noen i denne runden skal få hager på 200 – 380 kvm, mens andre får bare 70 kvm og over tid mister rett til fri ferdsel fordi man ikke skriver klart ut at de grønne strekene kun omhandler vedlikehold og ikke ferdsel, uten at det gjøres noen form for avregning er helt urimelig og strid med sameiets historie der man i størst mulig grad har prøvd å likebehandle seksjonseierene. Ethvert kart bør ha en detaljert forklaring, hvis ikke så åpner det bare for ulike tolkninger i fremtiden.

Den gamle midlertidige bruksrett vi har skal iflg lovgiver utløpe først i 2048, ( 30 år etter ny lov) så vi har en rettssituasjon som godt dekker dagens bruk.

Et kart som viser hvor man har rett og plikt til å klippe gress kan man ha, men det bør være likhet ved verdiutdelinger. Tomten ble kjøpt av Oslo kommune i 2002 for 6 mill. kroner og siden den gang har man betalt renter og avdrag på lånet med fordeling etter sameiebrøk. Før den tid betalte man festeavgift. Den ble også fordelt ihht sameiebrøk og husleieandel i borettslagstiden før 1984. Hvis man skal dele ut eksklusive bruksretter på det som de facto blir å regne som tilleggsdeler, så må det gjøres på en rettferdig måte etter eierandeler i sameiet.

Et forslag til rettferdig utdeling av fellesareal kan lyde slik:  
Alle seksjoner kan få enerett på 28 kvm ( 5,5 m bredde og ut 5 m i hagen) areal utenfor sin seksjon som enerett areal, mens resten av areal innenfor grønne streker bør bare vise hvor man har vedlikeholdsplikt som " betaling" for enerett på platting areal og ikke innebære noen eksklusiv bruksrett.

Styret kan heller ikke bruke kartet som noe bevis i diskusjoner om hageareal, hvis det ikke vedtas i årsmøtet.

Se interessant artikkel som nevner dette.

"Det andre alternativet er å få sameiermøtets velsignelse til en vedtektsfestet, midlertidig, men eksklusiv, bruksrett til det aktuelle fellesarealet. Årsaken til at mange aktører, eiere av både bolig- og næringsseksjoner, velger sistnevnte alternativ er at den midlertidige bruksretten er rimeligere. Man trenger ikke å søke kommunen om reseksjonering og det er ikke nødvendig med oppmåling. Dersom man gis bruksrett i 80-99 år frem i tid, dekker det trolig bedriftens eller boligeierens behov for varighet og forutsigbarhet. For at sameiermøtet skal gå med på å avstå dette arealet til midlertidig eksklusiv bruk, kan det fort bli tale om et vederlag til sameiet. I pressområder hvor det i næringsseksjoner drives en virksomhet som er svært avhengig av å ha eksklusiv bruksrett til en bestemt del av sameiets fellesareal, vil prisen kunne være høy."

Kilde: <https://www.estatenyheter.no/aktuelt/ny-eierseksjonslov-bruksretter-til-besvaer/229847>

Avslutningsvis vil jeg foreslå tekst som vedtaksforslag A addert til kartet som en forklaring og innbakt som punkter i vedtektene. Kartet som det vises til er offentliggjort på sameiets vibbo side og var en del av høringsrunden om hagesaken. Styret og sameiet kan fortløpende gjøre endringer av kartet, så det viktige her er at man skiller mellom et vedlikeholdskart over fellesområder og et kart som viser opptegninga av eksklusive bruksretter. Det er derfor skilt mellom vedtaksforslag A og B.

Det sentrale i dette forslaget er at man bør skille mellom det man har som sin eksklusive bruksrettområde, utdelt som tilleggsareal, og det område som er fellesareal, men regulert som før med rett til å bruke det mot en vedlikeholdsplikt av arealet. Oppdeling av vedlikeholdsplikter og bruk av fellesareal er innenfor styrets kompetanse og kan justeres ved behov.

## **Vedtaksforslag A ( Bruksretter som før, men med nærmere definisjoner)**

### **A.1 Kartforklaring**

*De grønne strekene angir hva som er seksjonseierens midlertidige bruksrettsareal der det er vedlikeholds rett og plikt på planter og grunn. Hagearealet skal stelles som en normal hage og det er ikke tillatt å oppbevare avfall der. Sameieren gis en midlertidig bruksrett til dette areal. Denne bruksretten er ikke eksklusiv, andre eiere i sameiet kan fortsatt oppholde seg der og barn skal kunne leke på arealet uten å bli hindret eller bortvist. For å opprettholde sameiets åpne karakter skal gjerder og hekker holdes under 1,2 meter og gjerder må kun settes opp etter søknad til styret.*

*A.2 Kartet over sameiets hageareal skal vise med fargekoder hva som anses som felles hage areal, hva som anses som felles stikkveier og stier. Areal innenfor de grønne streker er tilordnet enkelte seksjoner angitt ved nummerering, og definisjon av bruksrett er gitt i pkt. A.1. Styret skal utarbeide et slikt kart og legge det frem for sameiemøtet på neste sameiermøte.*

## **Vedtaksforslag B (Eksklusive tilleggsdelar til alle)**

### **B.1**

I direkte tilknytning til husene tilordnes hver seksjon et indre areal, et platting areal på 5 \* 5,5 meter. Arealet skal vises i kart som tegnes av styret. For rekkehusene vil dette normalt være foran hagedør i seksjonens hele bredde, men for 4-mannsboligene må det plasseres der det er hensiktsmessig ift. historisk bruk og tilgangsmulighet. For rekkehus med liten plass på sydsiden kan utearealet plasseres på endeveggen av huset. Arealet kan seksjoneres ut som en tilleggsdel til seksjonen om seksjonseier ønsker det, der seksjonseier dekker alle kostnader ved reseksjonering.

B.2 Dette arealet får sameieren en eksklusiv bruksrett på i 30 år og her vil bruksretten være av eksklusiv karakter, med frihet til å bygge platting etter søknad til styret og avklaring mhp vann og avløp i grunnen og frihet til å plassere utemøbler. Uteboder har en egen plan i sameiet og andre nye bygninger må det søkes om til sameiet.

B.3 Styret gis fullmakt til å plassere arealene på kart og merke opp i terreng ihht vedtak i sameiemøtet. Ved uenigheter mellom sameiere og styret om hageplassering må uenigheter bringes inn for sameiemøtet.

B.4 Øvrig uteareal, veier, lekeplasser, stier og annet hageareal innenfor de grønne strekene er fellesareal, men med vedlikeholdsplikt ihht kart opptegnet av styret og vedtatt i sameiemøtet. Kart over tomt med grønne streker pr. Februar 2025 er utdelt til sameiet i høringsrunden om hagesaken.



## Leie av garasjeplass i Østhorn Boligsameie

Navn:

Seksjons nr:

Oversiden av t-banen \_\_\_\_\_

Nedsiden av t-banen \_\_\_\_\_

Jeg/vi ønsker å leie garasje for perioden 2025 -2028

Leiesummen er nå kr 551 pr måned. Jeg/vi er innforstått med at leiesummen kan endres i løpet av leieperioden. En endring av leiesummen skal varsles.

Jeg/vi er kjent med at ordinær leieperiode er tre år. Overtagelse er 1. juni, også om garasjen overtas på et annet tidspunkt.

Østhorn den                      2025

Underskrift

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 14.05.25

Selskapsnummer: 5530 Selskapsnavn: ØSTHORN BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

Ta vare på dette heftet, du kan få  
bruk for det senere, f.eks ved salg  
av boligen.

# **SAMEIEVEDTEKTER FOR ØSTHORN BOLIGSAMEIE**

Vedtatt på ordinært sameiemøte med endring 29.04.92, 04.12.96, 21.04.98, 15.04.99, 11.04.00, 26.04.01, 23.04.02, 22.04.03, 23.09.04, 17.04.08, 28.04.15, 20.04.17, 18.04.2018, 11.08.2020 og 07.04.2022.

## **§ 1- Innledning**

- (1) Eiendommen gnr. 52, bnr. 522 i Oslo kommune er i overensstemmelse med begjæring om reseksjonering av 16. oktober 2001 delt opp i 61 ideelle eiendomsandeler. Alle bestemmelser som er inntatt i skjøte, oppdelingsbegjæringen og husordensreglene er bindende for seksjonseierne. Sameiebrøken er fastsatt på grunnlag av leilighetenes arealer.
- (2) For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017 nr. 65. Ved motstrid mellom bestemmelser i vedtektene og fravikelig bestemmelser i eierseksjonsloven, går vedtektsbestemmelsene foran.

## **§ 2 – Seksjon**

- (1) En ideell eiendomsandel med eksklusiv bruksrett til én bolig benevnes seksjon.
- (2) Seksjonseierne har dessuten rett til å benytte et uteareal i tilknytning til husene. Vedlikeholdsplikten for dette utearealet påhviler de seksjonseierne som benytter arealet, se § 5 for nærmere presisering. Seksjonseieren har i tillegg felles bruksrett sammen med de øvrige eierne av eiendommen til boligsameiets fellesarealer, herunder veier, vaskeri, fellesinnretninger m.v.
- (3) En seksjonseier kan ikke eie mer enn to seksjoner i sameiet. To seksjoner er å forstå med utgangspunkt i sameiets opprinnelige seksjonering med 62 enheter.

## **§ 3 - Disposisjon over seksjon**

- (1) Overdragelse av eiendomsandeler må kun finne sted på de vilkår som er inntatt i ovennevnte dokumenter og disse vedtekter, jf. § 1.
- (2) Overdragelse av seksjon kan ikke skje uten styrets skriftlige godkjenning.
- (3) Styret kan ikke nekte godkjenning uten saklig grunn.
- (4) Nekter styret å godkjenne erververen, må melding om dette komme fram til erververen senest 30 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til boligselskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (5) Den enkelte seksjonseier har for øvrig full rettslig råderett over sin seksjon.
- (6) Innehaver av den enkelte seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter, eventuelt andre utgifter som sameiet har fastsatt, blir betalt og hefter også for tidligere seksjonseiers forpliktelser.



#### **§ 4 - Seksjonseierens plikter**

- (1) Seksjonseierne er forpliktet til å rette seg etter boligsameiets vedtekter og vedtak fattet av årsmøtet og styre. Ved alminnelig flertall fastsetter årsmøtet vanlige ordensregler for eiendommen.
- (2) Bruksretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for brukerne av andre seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.
- (3) Bruksenheten må bare benyttes i samsvar med seksjonens formål.
- (4) Styret eller den styret gir fullmakt har adgang til de enkelte bruksenheter for å foreta ettersyn, installasjoner eller reparasjoner.

#### **§ 5 - Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten**

- (1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.
- (2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som
  - a) inventar
  - b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker
  - c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat
  - d) skap, benker, innvendige dører med karm
  - e) listverk, skillevegger, tapet
  - f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
  - g) vegg-, gulv- og himlingsplater
  - h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring
  - i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen
- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.
- (5) Enkelte seksjonseiere har for egen regning og risiko bygget ut loft og kjeller til boligformål i medhold av vedtektenes § 7 nr 2. I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av utbyggingen av disse arealene, hefter den som til

enhver tid eier den aktuelle seksjonen overfor Sameiet for utbedringsansvaret. Dette utbedringsansvaret omfatter også eventuelle følgeskader, og gjelder i 5 år etter at ferdigattest på utbyggingen foreligger.

- (6) Vedlikeholds- og utbedringsansvaret for loft- og kjellerareal som er bygget ut i strid med gjeldende reguleringsplan (inkludert sameiets forhåndsgodkjente tegninger), påligger den som til enhver tid er eier av seksjonen.
- (7) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten. Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (8) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hæverk.
- (9) Vedlikehold av eventuell sportsbod som tilhører seksjonen tilligger fullt ut for egen regning den enkelte seksjonseier.
- (10) Vedlikeholdsplikten omfatter også uteareal tilknyttet seksjonene (grøntarealet), jf. vedtekts § 2 nr. 2. I dette ligger plikten til å holde plen, busker og annen vegetasjon i ordnet og anstendig stand såvel som vedlikehold av eventuelle gjerder, trapper og andre konstruksjoner tilknyttet grønntarealet.
- (11) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (12) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (13) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (14) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

## **§ 6 - Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.**

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. vedtektenes § 5. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

- I
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
  - (4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.
  - (5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

#### **§ 7 - Forandringer av seksjonen, antenne, markise, solskjerm m.m.**

- (1) Seksjonseierne må ikke uten godkjenning fra boligsameiets styre gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende boligen, eller sette opp radio-, parabol- og TV-antenne, markiser, solskjermer m.m. Når styret har gitt sin godkjenning, plikter seksjonseier å sørge for at arbeidet blir forskriftsmessig utført.
- (2) Ved utbygging av areal i kjeller, areal på loft eller tilbygg på sameiets fellesareal iht. godkjente utbyggingsplaner plikter seksjonseier å inngå en utbyggingsavtale med sameiet, basert på sameiets til enhver tid gjeldende mal for slike avtaler.
- (3) Styret har rett til å få arbeid som nevnt i § 7 (1) og (2) inspisert av byggesakkyndig. Kostnader i forbindelse med slik inspeksjon påfaller seksjonseier.
- (4) Følgende seksjoner i sameiet gis en midlertidig bruksrett til angjeldende deler av fellesarealet:
  - a) Seksjon 44 - Frittstående garasje
  - b) Seksjon 47 - Frittstående utebod
  - c) Seksjon 53 - Frittstående garasje
  - d) Seksjon 62 – Carport

#### **§ 8 - Fellesutgifter/fellesinntekter**

- (1) Boligsameiet betaler alle kostnader til drift av boligsameiets bygninger, så som offentlige avgifter som direkte kan henføres til bygningene, forsikringer, drift og forsvarlig ytre vedlikehold av bygningene samt forretningsførsel.
- (2) Dessuten betaler boligsameiet alle kostnader til opparbeidelse, drift og vedlikehold av fellesarealer med veier, lekeplasser, garasjer, øvrig grøntarealer og beplantninger samt eventuell vaktmestertjeneste
- (3) Hvis sameiet ikke vedlikeholder fellesarealene jf. vedtekts § 6, og det mangelfulle vedlikeholdet står i fare for å påføre eiendommen skade eller ødeleggelse, kan en seksjonseier utføre vedlikeholdet selv og kreve refusjon for nødvendige utgifter. Før seksjonseieren starter et slikt vedlikehold, skal de

- |
- øvrige seksjonseierne varsles i rimelig tid. Varsel kan unnlates dersom det foreligger særlige grunner som gjør det rimelig å unnlate å varsle.
- (4) Den enkelte seksjonseier skal betale å konto beløp fastsatt av styret, til dekning av sin andel av felleskostnadene. For mye innbetalte felleskostnader overføres til disposisjonsfond. Kostnadsbidraget fastsettes med basis i den fordelingsnøkkel som gjaldt for husleiene før seksjonering.
  - (5) Dersom en seksjonseier bygger ut, skal det foretas en reseksjonering slik at andel felleskostnader fastsettes ihht. til ny sameiebrøk. Ved utbygging tillegges 17 kvm til hver 4 mannsbolig seksjon og det antall kvm som bygges ut til hver rekkehusseksjon sin teller i sameiebrøken. Nevner økes tilsvarende for alle seksjoner. Andel felleskostnader ihht. ny sameiebrøk skal betales f.o.m. dato for ferdigattest, dog ikke senere enn seks måneder etter igangsettelsestillatelse er gitt. Seksjonseieren som bygger ut er ansvarlig for alle kostnader knyttet til reseksjoneringen.
  - (6) Fremtidig fellesutgift for seksjon nr. 2, og andre utgifter som regnes ut på bakgrunn av felleskostnadsnøkkel skal tilsvare to ordinære kostnadsbidrag for "4- mannsboligseksjon".
  - (7) Senere reguleringer skjer med samme forholdstall (prosentsats) for samtlige eierseksjoner.
  - (8) Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom seksjonseierne etter samme nøkkel som brukes ved fordeling av felleskostnader, dog slik at seksjon nr. 2 sin andel av inntektene skal beregnes i henhold til fordelingsnøkkel i § 8 (6).

## **§ 9 - Utleie**

- (1) Langtidsutleie av seksjon kan ikke foretas uten styrets skriftlige godkjenning, som dog ikke kan nektes uten saklig grunn.
- (2) Seksjonseierne kan ikke inngå bindende avtale om utleie av seksjon før leietakeren skriftlig har forpliktet seg til å følge boligsameiets vedtekter, samt vedtak fattet av årsmøte og styre. Fremleie er ikke tillatt, d.v.s. leietakers videre bortleie. Garasjer kan ikke fremleies.
- (3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i inntil 30 døgn over en sammenhengende periode er tillatt uten styrets samtykke. Korttidsutleie kan likevel ikke overstige totalt 90 døgn per år uten styrets samtykke.
- (4) Eier plikter å opplyse styret og forretningsfører om leietakers navn, egen adresse i utleieperioden, samt varigheten av denne.

## **§ 10 – Garasjer**

- (1) Østhorn Boligsameie tildeler og forvalter garasjer i felles garasjeanlegg i.h.t. "Regler for drift og forvaltning av garasjeanlegget" som vedlegges vedtektene. Bruk og overføring av garasjer i Østhorn Boligsameie kan kun skje i.h.t. "Regler for drift og forvaltning av garasjeanlegget". Endringer i "Regler for drift og forvaltning av garasjeanlegget" følger reglene for endring av vedtektene.



## **§ 11- Mislighold**

- (1) Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser overfor de øvrige seksjonseierne, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Fristen for å selge seksjonen er seks måneder fra pålegget er mottatt. Er ikke pålegget etterkommet innen fristens utløp, kan seksjonen kreves solgt ved tvangsauksjon, jf. eierseksjonsloven § 38.
- (2) Det er å anse som vesentlig mislighold hvis seksjonseieren eller personer han er ansvarlig for, etter gjentatte skriftlig oppfordringer, ikke retter seg etter vedtekter, husordensregler og vedtak fattet av årsmøtet.
- (3) Seksjonseieren er ansvarlig for sine husstandsmedlemmer, leietaker eller andre personer som han har gitt adgang til leiligheten eller, uten skjellig grunn, til eiendommen for øvrig.
- (4) Det er også å betrakte som vesentlig mislighold når en seksjonseier etter skriftlig påkrav ikke betaler sin andel av de vedtatte fellesutgifter.
- (5) Medfører seksjonseierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er seksjonseierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve seksjonseieren utkastet før seksjonen er solgt, jf. denne paragrafens første ledd og eierseksjonslovens § 39. Denne bestemmelse gjelder også for brukere av seksjonen som ikke er seksjonseier og som har en selvstendig rett til å bruke seksjonen alene, eksempelvis leietaker.

## **§ 12 - Årsmøte er sameiets øverste organ**

- (1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Innkalling til ordinært årsmøte skjer skriftlig med minst 8 dagers, høyst 20 dagers varsel. Årsmøte ledes av styrets leder med mindre årsmøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være seksjonseier.
- (2) Saker som et medlem ønsker behandlet på ordinært årsmøte, skal nevnes i innkallelsen når det settes frem krav om det innen den frist styret bestemmer, jf. eierseksjonslovens § 43 (5). Skal et forslag som etter lov og vedtekter vedtas med to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen, jf. eierseksjonslovens § 43 (4).
- (3) Ekstraordinært årsmøte skal innkalles med minst 8, høyst 20 dagers varsel, når styret finner det nødvendig eller når minst to seksjonseiere som tilsammen har minst 10 % av stemmene skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet, jf. eierseksjonsloven § 42. Styret kan om nødvendig likevel innkalle til et ekstraordinært årsmøte med minst tre dagers varsel.
- (4) På det ordinære årsmøte skal disse sakene behandles:
  - a) Konstituering
  - b) Årsberetning fra styret
  - c) Godkjenning av resultatregnskap og balanse, herunder anvendelse av overskudd eller dekning av tap.

- d) Driftsbudsjett
- e) Valg av revisor
- f) Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- g) Valg av hagekomité
- h) Valg av valgkomité på 2 medlemmer
- i) Eventuell godtgjørelse til styre
- j) Andre saker som er nevnt i innkallelsen

### **§ 13 - Årsmøtets myndighet**

- (1) På årsmøtet har seksjonseierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Det er anledning til å møte ved fullmektig.
- (2) Seksjonseieren har rett til å ta med seg en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøtet gir tillatelse med mer enn halvparten av de avgitte stemmer.
- (3) Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- (4) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.
- (5) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om
  - a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i Østhorn Boligsameie
  - b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter
  - c) Salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
  - d) Samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
  - e) Samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
  - f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- (6) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.
- (7) Endring av boligsameiets vedtekter kan bare besluttes av årsmøtet med minst

- to tredjedels flertall av avgitte stemmer, om ikke loven stiller strengere krav, jf eierseksjonsloven §27 annet ledd.
- (8) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om
- a) salg eller bortfeste av hele eller deler av eiendommen
  - b) oppløsning av sameiet
  - c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
  - d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig
  - e) av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.
- (9) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet, jf. eierseksjonsloven § 50 (1).
- (10) Hvis tiltaket som nevnt i § 13 (9) fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.
- (11) Flertallet i årsmøtet kan ikke gjøre vedtak som er egnet til å gi noen seksjonseiere en urimelig fordel på andre seksjonseiers bekostning, jf. eierseksjonsloven § 40.

#### **§ 14 - Styret**

- (1) Boligsameiet ledes av et styre bestående av styrets leder og 3-6 styremedlemmer med 2 varamedlemmer. Funksjonstiden for leder og de øvrige styremedlemmer er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges. Styrets leder velges ved særskilt valg. Styret velger innenfor sin midte nestleder og sekretær.
- (2) Styret står for forvaltningen av seksjonseierens felles anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak av årsmøtet. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet utgjør møteleders stemme utslaget.
- (3) I fellesanliggender og ved salg eller bortfeste etter eierseksjonsloven § 51 bokstav a representerer styret seksjonseierne, og forplikter dem ved underskrift av styrets leder og ett styremedlem, jf. eierseksjonslovens § 60 første ledd.

#### **§ 15 – Hagekomité**

- |
- (1) Årsmøtet skal velge 3-5 medlemmer til en hagekomité. Medlemmene velges for to år av gangen. Hagekomitéen skal sørge for gjennomføring av to årlige dugnader; en om høsten og en om våren.

#### **§ 16 – Forretningsfører**

- (1) Styret ansetter selskapets forretningsfører.
- (2) Forretningsføreren forestår den daglige drift av sameiets eiendom. Han sørger for innkreving av kostnadsbidraget fra seksjonseierne og fører regnskap for boligsameiet. Videre fremmer han overfor styret forslag til årsoppgjør, budsjett og kostnadsbidrag, samt utfører de tjenester som er nevnt i forretningsførerkontrakten, herunder begjære tvangsauksjon.

#### **§ 17 - Pantesikkerhet overfor sameiet**

- (1) De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.
- (2) Forretningsføreren har ved en seksjonseiers mislighold av økonomisk art, fullmakt til å begjære tvangsauksjon over vedkommende seksjon. Seksjonseierne kan ikke fremsette motkrav med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom.

#### **§ 18 – Tvister**

- (1) Eventuelle tvister mellom sameiet og en seksjonseier blir å avgjøre ved de alminnelige domstoler. Seksjonseierne vedtar eiendommens vernetting som rette vernetting.



**HUSORDENSREGLER**  
**for**  
**ØSTHORN BOLIGSAMEIE**  
(Vedtatt på ordinært sameiemøte 29.4.92)  
(Endret 26.04.05, 24.04.12 og 28.04.15)

**FORMÅL**

Husordensreglene har som formål å skape gode naboforhold innen sameiet. Jfr. Kardemommeloven: "Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill, og for øvrig kan man gjøre hva man vil."

**GYLDIGHET**

Husordensreglene er et supplement til sameiets vedtekter. I følge vedtektenes pkt. 1 er bestemmelsene i husordensreglene bindende for beboerne. Meldinger fra styret til beboerne ved rundskriv eller oppslag som supplerer de gjeldende bestemmelser, gjelder på samme måte som husordensreglene.

**ALMINNELIGE BESTEMMELSER**

**Pkt. 1.** Sameierne har felles plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes.

**Pkt. 2.** Musikkøvelser eller annen høylydt støy må ikke foregå mellom kl. 2200 og kl. 0700.

**Pkt. 3.** For å sikre trivsel og hygge bør støynivået generelt holdes på et for naboene akseptabelt nivå. Ved helt spesielle anledninger, f.eks. i forbindelse med selskapelighet i leiligheten, bør innehaverne av tilstøtende leiligheter varsles på forhånd.

**Pkt. 4.** Trappeoppgangen, kjellergangen og fellesdelen av loftet må ikke benyttes som oppbevaringsplass. Det samme gjelder felles utearealer.

**Pkt. 5.** Ytterdøren bør holdes låst til enhver tid.

**Pkt. 6.** Husholdningsavfall skal pakkes forsvarlig og plasseres i søppelkassene. Alt annet avfall, møbler, bygningsrester etc. må beboerne selv besørge fjernet. Brannfarlig avfall må avhendes på dertil egnet plass.

Når det gjelder håndtering av haveavfall, vises det til kommunale vedtekter.

**Pkt. 7.** Ansvar for renhold og vedlikehold av fellesanlegg i og omkring hvert enkelt hus, påhviler husets beboere, og bør gjennomføres etter dugnadsplan og i dugnadsånd. Således skal snømåking, maling, skifting av lyspærer etc. fordeles slik at ingen blir urimelig belastet.

Trappevask i 4-mannsboligene bør skje minimum hver annen uke. Sameierne i første etasje vasker denne og ned kjellertrappen. Sameierne i annen etasje vasker fra første og opp til loftet. Vinduene pusses av alle fire sameierne etter behov. (Turnusordning)

I sommerhalvåret må kjellerne utluftes godt. Om vinteren skal loft- og kjellervindu holdes lukket. Takluken skal alltid være lukket.

**Pkt. 8.** Garasjene skal kun benyttes til parkering av bil m/tilbehør. Parkering på fellesareal skal kun skje på opparbeidede parkeringsplasser, og parkering på stikkveiene bør unngås.

All gjesteparkering skal skje utenfor sameiets fellesareal.

**Pkt. 9.** Tøy som henges opp til tørk på loft må være så utvridt at det ikke kommer vann på loftsgulvet.

Det er ikke tillatt å ha tøy hengende ute på søn - og helligdager på tørkeplassene.

**Pkt. 10.** Husdyrhold er tillatt, men eierne må ha kontroll over dyret og fjerne alle ekskrementer.

**Pkt. 11.** Utvendig farge- og fasadeendringer kan utføres etter godkjenning av styret og eventuelt bygningsetaten.

**Pkt. 12.** Endring av boligsameiets husordensregler kan bare besluttet av sameiemøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer.

## **REGLER FOR DRIFT OG FORVALTNING AV GARASJEANLEGGET**

- a) Garasjene leies bort til leietakere mot en månedlig leie. Leietiden for garasjene settes til en periode på 3 år av gangen. Bare beboere på oversiden kan være med i trekningen om garasjer på oversiden, vise versa på nedsiden.
- b) De to leietakerne på hhv. over- og nedsiden som angjeldende år må gi fra seg garasjeplassen, varsles formelt i innkallingen til sameiermøte i april. I innkallingen medfølger også skjema hvor de som ønsker garasjeplass, fyller ut og leverer dette til styret senest innen møtestart for sameiermøtet. Tildeling av garasje skjer ved loddtrekning på sameiermøtet annethvert år. De som allerede leier garasje, kan bare være med i ny trekning når leieforholdet utgår. Overtakelse av garasjer skjer pr. 1. juni. Garasjene ryddes og klargjøres til overlevering i forbindelse med dugnaden i mai.

- c) Det foretas i tillegg en ekstra trekning om hvilke beboere som hhv. på oversiden og nedsiden som vil ha fortrinnsrett til overtakelse av garasje dersom en av de øvrige som disponerer garasje, flytter eller frasier seg garasje i løpet av tiden fram til neste ordinære sameiermøte. Ved slik ekstraordinær overtakelse av garasje vil 6-års regelen ta til å gjelde først fra og med påfølgende ordinære sameiermøte.
- d) Garasje kan leies av alle som til enhver tid har bostedsadresse og bor i sameiet; enten som eier eller leietaker. Når vedkommende leietaker ikke har bruk for garasjen mer, ved flytting eller ved dødsfall/annet skifte, overtar sameiet garasjen til utleie til øvrige leietakere med bil. Framleie av garasje er ikke tillatt.

## **RETTIGHETER OG PLIKTER KNYTTET TIL BRUK AV UTEAREAL**

Etter vedtektenes § 2 har hver seksjon rett til å benytte et uteareal i tilknytning til sin bolig. Sammen med denne retten følger en plikt til forsvarlig vedlikehold av det aktuelle utearealet. Denne plikten omfatter blant annet klipping/ beskjæring av plener, hekker, trær, busker m.v. og fjerning av nedfallsfrukt. Videre skal seksjonseieren sørge for fjerning eller forsvarlig oppbevaring av avfall/ kompost.

I tillegg til retten til å benytte et uteareal i tilknytning til sin bolig har alle sameierne felles bruksrett til sameiets øvrige fellesarealer. Sameierne skal sørge for forsvarlig vedlikehold også av disse fellesarealene. Det er naturlig at beboerne i de enkelte hus sørger for vedlikehold av områdene i nærheten av sitt hus. Hagekomiteen fordeler ved behov områdene slik at hver enkelt seksjon vedlikeholder sammenlignbare området. På de to årlige dugnadene skal det gjennomføres arbeider på disse fellesarealene, men beboerne oppfordres i tillegg til å sørge for løpende vedlikehold gjennom hele året av de aktuelle arealene.

Hensikten med denne bestemmelsen er å bidra til at utearealene er i en slik stand at de gir et positivt bomiljø.»

### **«Tiltak ved manglende vedlikehold av uteareal**

Ved manglende vedlikehold kan hagekomiteen gjennom dugnaden eller på annen måte sørge for at forsvarlig vedlikehold gjennomføres.»

Gabrielsen & Partners Frogner AS  
Aktiv avd. Frogner v/Sindre Holt  
Frognerveien 22, 0263 OSLO  
E-post: sindre.holt@aktiv.no

Deres ref.: 1007250169 . Vår ref.: 5530-1-29

Dato: 28.11.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Østhorn Boligsameie  
Organisasjonsnr: 975506428  
Seksjonseier: Kongshaug, Sesilie Zohra Ghaffi  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 29  
Adresse: Havnabakken 10 A, 0874 OSLO  
Seksjonsnummer: 29  
Gnr. 52  
Bnr. 522

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 58023744.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning 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 spesifisering, 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.

Kategori leietillegg fjernes 01.02.25 og legges inn i kategori felleskostnader. Tillegget er knyttet til om man har utvidet areal eller ikke. Kategori TV/Internett med 20,-/mnd fra 01.01.26 Kategori Felleskostnader øker med ca. 10.5% fra 01.01.26 Garasjeleie øker til 568,-/mnd. frem til 01.06.2026 hvor den går opp til 1000,-/mnd. Gateparkering og liten parkeringsplass. Totalt 6 garasjeplasser til leie tildeles etter loddtrekning på sameiermøtet annet hvert år (se egne regler som vedlegg til husordensreglene). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved tildeling av leie av garasje etter gjeldende priser. Ved opptak av lån er lånet fordelt på seksjonene etter fordelingsnøkkelen for felleskostnader. Selskapet er i en prosess med reseksjonering. Ved en eventuell gjennomført reseksjonering vil fordelingsnøkkelen endre seg, således vil fordelingen av lånet også endre seg. Det er inngått ny avtale fra 2024 på TV/internett og ny kostnad for kategorien er 579,- fra 01.01.24. NB! Viken Fiber informerer om at fibernettet utsettes til sommeren. Dette innebærer at ""TV og Internett"" endres til 428,- per seksjon til avtalen er slutført. Kategorien leietillegg påbygg justeres til 735,- for eksisterende seksjoner i kategorien, og seksjon 2,6,7,8 og 38 tilsluttes denne med tilsvarende pris fra 01.01.24

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208419374  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,55%  
Restsaldo 7 104 719,00  
Innfrielsesdato: 30.01.2041  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98208652133  
Lånetype: Annuitetslån



|                        |                |
|------------------------|----------------|
| Rentesats:             | 6,75%          |
| Restsaldo              | 3 486 716,00   |
| Innfrielsesdato:       | 30.09.2055     |
| 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: 4 833,00,-

#### Herav:

|                    | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|--------------------|---------------|-------------------------|
| Felleskostnader    | 4 254,00      | 4 700,67 fra 01.01.2026 |
| Kabel-tv/Internett | 579,00        | 599,00 fra 01.01.2026   |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto: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: | 1 018,-   |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 7 688,-   |
| Annen formue:                    | 17 030,-  |
| Gjeld:                           | 100 364,- |

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>           | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:            | 98208419374           |
| Restsaldo:             | 97 492,56             |
| Kapitalkostnader:      | 844,42                |
| Administrasjonsavtale: | Nei                   |

|                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| <b>Bank:</b>           | <b>OBOS-banken AS</b> |
| Lånenummer:            | 98208652133           |
| Restsaldo:             | 49 894,09             |
| Kapitalkostnader:      | 325,56                |
| Administrasjonsavtale: | Nei                   |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 147 386,65,-, pr. dags dato.

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

##### Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

##### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

**Kontaktinformasjon:**

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Ruth Anne Steffensen, e-post:

[styret@osthornboligsameie.no](mailto:styret@osthornboligsameie.no)

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [eierskifte@obos.no](mailto: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](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- 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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.**

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



| Tjenester                                                                                           | Pris inkludert mva. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| Meglerpakke 1 med energimerke                                                                       | 4 758 kr            |
| Meglerpakke 1                                                                                       | 4 038 kr            |
| Meglerpakke 2                                                                                       | 2 750 kr            |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)                                                             | 1 063 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 390 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 525 kr              |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| Borettslag / Sameier                                                                                | 6 570 kr            |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr                                                                  | 10 043 kr           |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 4 928 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer                                                                | 8 212 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer                                                              | 6 570 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R     |

Sist oppdatert 4.12.24



## 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 eiendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER** 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

|                               |           |
|-------------------------------|-----------|
| Andelsbolig og aksjeleilighet | 8 900 kr  |
| Selveierleilighet og rekkehus | 11 900 kr |
| Ene-, tomannsbolig og tomt    | 16 900 kr |

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



For eiendommen:

**Adresse:** Havnabakken 10A  
0874 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Sindre Holt

**Telefon:** 412 87 165  
**E-post:** sindre.holt@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre