

A photograph of a balcony with a black and white striped awning. In the foreground, there is a round grey table with a potted plant, a small bowl, and a chair. To the right, there is a grey armchair with a white and blue cushion and a pink and white blanket. The balcony overlooks a cityscape with various buildings and a large body of water in the distance under a cloudy sky.

aktiv.

Ekebergveien 13, 0192 OSLO

**Lys og romslig 3-roms med
fantastisk utsikt | Solrik nord-
vestvendt balkong | Overflate-
oppusset 2026 | Garasjeleie**



Eiendomsmeglerfullmektig

Andreas Strandlie

Mobil 970 09 919

E-post andreas.strandlie@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 990 000,-
Fellesgjeld: Kr 185 327,-
Omkostn.: Kr 155 760,-
Total ink omk.: Kr 6 331 087,-
Felleskostn.: Kr 5 688,-
Selger: Christian Lindstrøm
Knut Torbjørn Seines

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1965
BRA-i/BRA Total 61/70 kvm
Tomtstr.: 1693.8 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 233, bnr. 117
Snr. 7
Oppdragsnr.: 1008260057

Er dette ditt neste hjem?

Ekebergveien 13 er en meget pen og lys 3-roms selveierleilighet med attraktiv beliggenhet i Ekebergskrenten. Leiligheten ligger høyt og fritt i andre etasje med fantastisk utsikt over Oslo. Planløsningen er smart og har en god romfordeling. Boligen ble overflateoppusset i nylig i 2026 med blant annet nytt gulv, malte vegger og nye fronter på kjøkken. Det er en lekker stue med gode møbleringsmuligheter og utgang til balkong på 5 kvm med gode solforhold.

Kort fortalt:

- Fantastisk utsikt over hele Oslo
- Solrik balkong på 5 kvm
- God planløsning med flere møbleringsmuligheter
- Mulighet til å leie garasjeplass og parkeringsplass (750,- og 450,- i mnd)
- Rolig beliggenhet i Ekebergskrånningen
- Fasaderehabilitering, nytt balkongrekkverk og vinduer i 2017

Velkommen på visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	39
Egenerklæring	63
Nabolagsprofil	69
Budskjema	133

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 70 kvm

TBA: 5 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 9 kvm Loftsbod

2. etasje

BRA-i: 61 kvm Bad, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 kvm Balkong

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Med boligen følger det en kjellerbod, samt en loftsbod med gulvareal på 16m² og skråtak mot gulv. Boder er merket med nr.7. Målbart areal i loftsbod = 9 m², kjellerbod er ikke målt grunnet manglende adkomst. Bod arealer utgjør til sammen 9 m² BRA-E. Balkongen er målt til 5,3 m² og er avrundet til 5 m² i TBA. Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet. Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling"

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

1693.8 kvm

Tomtebeskrivelse

Eiertomt på 1 694 kvm som tilhører sameiet. Tomten er fellesareal og er opparbeidet med internvei, sittebenk, plenarealer og diverse beplantning.

Det er varmekabler i oppkjørselen til boligen, så det vil ikke legge seg snø og is der gjennom vinteren.

Beliggenhet

Her bor du i et attraktivt og veletablert boligområde, rolig beliggende nedenfor Ekebergskrenten i Gamlebyen. Området har en svært sentral plassering med kort avstand til alt Oslo har å by på. De siste årene har nærområdet gjennomgått en spennende utvikling, blant annet med utbyggingen av Fjordbyen, Barcode, Operaen, Bjørvika og Kværnerbyen. I umiddelbar nærhet finner du både søndagsåpen Bunnpris, en stor KIWI samt Skrenten Pizza, kjent for å servere noen av byens beste pizzaer.

Nabolaget byr på gode tur- og rekreasjonsmuligheter. Ekeberg ligger rett bak sameiet og er et populært utfartsområde med flotte grøntområder, skulpturpark og Ekebergrestauranten. I tillegg finnes det fine turmuligheter i Lodalen, med gangsti langs Alnaelva og gjennom Svartdalsparken. Du kan også følge havnepromenaden som strekker seg fra Bygdøy i vest, via Tjuvholmen og Aker Brygge, forbi Akershus festning, Vippetangen og Operaen, videre langs Sørenga til Kongshavn. Underveis finner du blant annet mathallen Vippa på Vippetangen, kjent for sitt gode utvalg av mat og drikke, samt SALT, som tilbyr servering, badstue og konserter i sommerhalvåret.

Fra boligen er det kun ca. 10 minutters gange til Bjørvika, som er i ferd med å utvikle seg til Oslos nye sentrum – særlig innen kultur. Her finner du blant annet Deichmanske hovedbibliotek, Operaen, Munchmuseet og Fotografisk museum på Sukkerbiten. Området byr også på et bredt utvalg av restauranter, butikker, kulturtilbud og badeplasser, og fremstår som et svært spennende og levende byområde. Blant spisestedene finner du blant annet Maaemo, Salome, Brasserie Rivoli, Vaaghals, Nodee Sky, Åpent Bakeri og Taylormade i Bispevika. På varme sommerdager er både Sørenga sjøbad og Operastranda populære samlingspunkter.

For deg som er glad i trening finnes det flere gode alternativer i nærheten, som FitnessRoom Kværnerbyen, Jordal Amfi, SATS Bjørvika, Barry's Bootcamp Barcode og CrossFit Gamlebyen. Området har også et meget godt kollektivtilbud. Fra Middelalderparken går trikkelinjene 13 og 19 med hyppige avganger til sentrum, Nationalteatret, Majorstuen og Rikshospitalet. I tillegg har du tilgang til busslinjene 54, 34 og 74.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Glenn-Erik Larsen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon. Leilighetens etasjeskiller i betong. Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

De undernevnte punktene har blitt merket med TG 2 eller TG 3:

INNVENDIG

Etasjeskille/gulv mot grunn - TG 2

Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert 16mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Innvendige dører - TG 2

Låskasse i dør mot bad og stort soverom er defekt, det betyr at dørblad ikke kan stå i lukket stilling.

VÅTROM

Overflater vegger og himling - TG 2

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist sprekker i fliser. Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet. Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid, samt sprekkdannelse i front av flislagt badekar. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Overflater Gulv - TG 2

Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Sluk, membran og tettesjikt - TG 2

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Smøremembran på vegger er over 15 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2. Membran i gulv er over 20 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Sanitærutstyr og innredning - TG 2

Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar. Det mangler spalte under veggmontert wc, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innebygget sisterner.

Ventilasjon - TG 2

Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

KJØKKEN

Avtrekk - TG 2

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Vannledninger - TG 2

Det er ikke egen stoppekran for leiligheten, kun felles stoppekran i kjeller. Dette vurderes som ett avvik i forhold til dagens anbefalte løsning.

Ventilasjon - TG 2

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2, da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift. Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Varmtvannstank - TG 2

Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt. I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget. Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks. Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt. Ref. NEK.400. Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Bad og membran AS, Vålrenga rørservice AS, Elektriker Kent Kuball

Beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eiers egenerklæringsskjema ble badet renoveret i 2008: Sveisemembran gulv, Membranplater (Litex) på vegger i våtsone, Smøremembran på resterende vegger, Nytt sluk, Varmekabler, Nye lamper, Innstalert badekar, nytt toalett, opplegg for vaskemaskin I følge forrige eiers egenerklæringsskjema: Bad og membran AS, Vålrenga rørservice AS, Elektriker Kent Kuball

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

Ja

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Som over, I følge forrige eiers egenerklæringsskjema ble badet renoveret i 2008:

Sveisemembran gulv, Membranplater (Litex) på vegger i våtsone, Smøremembran på resterende vegger, Nytt sluk, Varmekabler, Nye lamper, Innstalert badekar, nytt toalett, opplegg for vaskemaskin.

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

Ja

I følge forrige eiers egenerklæring: Tilfelle av sukkermaur i sameiet i 2012.

Skadedyrkontroll ble tilkalt av sameiet. Aldri vært observert i leiligheten. Aldri hørt om lignende tilfeller siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2012

Firmanavn: Skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Skadedyrkontroll fjernet sukkermaur på noe vis i 2012

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

Ja

Vi hadde en omfattende piperehabilitering for alle pipeløp i bygget i 2022. dette var grunnet tilstandssjekk gjort av Feiermester Solbakken & Co. Skandinavisk Varme AS kom inn og gjorde en rehabilitering pipeløpet med isodor i 2022 - Denne metoden støper innenfra, og fyller opp alle sprekker, fuger og lager et nytt innvendig tverrsnitt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Skandinavisk Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering pipeløp med isodor.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Firmanavn: Skandinavisk Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipeløp som beskrevet over.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Fixel AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av sikringsskap, installasjon av automatsikringer

2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Varme og lysmontering AS

Beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eiers egenerklæring: Nytt el-anlegg i 2010. Det er lagt inn jordede ledninger og stikkontakter til samtlige punkter i leiligheten i 2010. Slik at alt er klart inne i leiligheten om sikringsskap og jordfeilbryter skal fornyes.

Stigeledninger og felles sikringsskap skiftet i ca. 2008.

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Malermester Juuhl

Beskrivelse av arbeidet: Ikke utvidet, men bygget gjennomgikk en omfattende fasaderehabilitering i 2017 som inkluderte fasade, nye balkongvegger i glass, nye skyvedører til balkonger fra alle leiligheter. Arbeidet utført av Malermester Juuhl.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

Ja

et varmeelement gåen i ovn

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

Nei, ikke som jeg kjenner til

Standard

Se bildetekst for nærmere beskrivelse av standard.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

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

Alt av hvitevarer medfølger leiligheten.

Moderniseringer og påkostninger

Vedlikeholds som er gjort:

2008 Bad Opplysninger fra tidligere eier:

Bad og membran AS, Vålrenga rørservice AS, Elektriker Kent Kuball Beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eiers egenerklæringsskjema ble badet renoverert i 2008:

Sveisemembran

gulv, Membranplater (Litex) på vegger i våtsone, Smøremembran på resterende vegger, Nytt sluk, Varmekabler, Nye lamper, Innstalert badekar, nytt toalett, opplegg for vaskemaskin I følge forrige eiers egenerklæringsskjema: Bad og membran AS, Vålrenga rørservice AS, Elektriker Kent Kuball

2022 Pipe Piperehabilitering for alle pipeløp i bygget utført i 2022. dette var grunnet tilstandssjekk gjort av Feiermester Solbakken & Co. Skandinavisk Varme AS kom inn og gjorde en rehabilitering pipeløpet med isodor i 2022 - Denne metoden støper innenfra, og fyller opp alle sprekker, fuger og lager et nytt innvendig tverrsnitt.

2010 El-arbeid I følge forrige eiers egenerklæring: Nytt el-anlegg i 2010. Det er lagt inn jordede ledninger og stikkontakter til samtlige punkter i leiligheten i 2010. Slik at alt er klart inne i leiligheten om sikringsskap og jordfeilbryter skal fornyes. Stigeledninger og felles sikringsskap skiftet i ca. 2008

TV/Internett/Bredbånd

Sameiet har avtale med Telenor om levering av TV/bredbånd.

Parkering

Det er mulighet for å leie garasje plass eller biloppstillingsplass i sameiet. Garasje plass koster 750,- i mnd og fast parkeringsplass ute koster 450,- i mnd.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:

-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6 200 kroner for ett år

-Motersykkel og moped: 3 100 kroner for ett år

-El-bil : 2 090 kroner for ett år

-El-motersykkel og el-moped: 1 045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/>.

Forsikringselskap og Polisenummer

Protector Forsikring Asa , polisenummer 1441767

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 leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energimerke

G

Informasjon om 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 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 990 000

Omkostninger kjøper

5 990 000 (Prisantydning)

185 327 (Andel av fellesgjeld)

6 175 327 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

154 370 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

11 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

155 760 (Omkostninger totalt)

167 660 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

170 460 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

6 331 087 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 342 987 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 345 787 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

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

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

I Oslo kommune er det eiendomsskatt på boliger og fast eiendom som overstiger en fastsatt verdi. Informasjonen over er hentet fra eiendomsskattelistede og det tar forbehold om endringer for 2026.

For mer informasjon rundt beregningsgrunnlaget for eiendommen, se <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt>

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 412 085 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 5 648 341 for år 2024

Informasjon om formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Skatteetaten har revidert beregningsmodell for formuesverdi med virkning fra 2026. Innhentet og oppgitt formuesverdi kan derfor avvike betydelig etter ny beregning.

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud om 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

75/924

Felleskostnader inkluderer

De totale felleskostnadene er på 5 688,- og er fordelt slik:

Felleskostnader: Avdrag felleslån 890

Felleskostnader 3 670

Renter felleslån 1 028

Tilleggsytelser: Leietillegg vedlikehold/dugnad 100

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 688

Andel Fellesgjeld

Kr 185 327

Andel fellesgjeld år

2026

Fellesgjeld pr. dato

24.03.2026

Avdrag Fellesgjeld

Kr 890

Rentekost. fellesgjeld

Kr 1028

Andel fellesformue

Kr 19 524

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Ekebergveien 13

Organisasjonsnummer

985715130

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Ekebergveien 13, og det har gårdsnummer 233 og bruksnummer 117 i Oslo kommune. Sameiet har 12 boligseksjoner og ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 30. november 1981.

Styret har hatt telefonmøter, fysiske møter og hatt utveksling på e-post/meldinger.

Styret har arbeidet med følgende saker:

Opprydding i fellesarealer:

Styret har oppfordret beboere til å fjerne private eiendeler ifra loftet, uten særlig hell med det. Styret vurderte å ikke leie konteiner for sameiet da vi så det som den enkeltes ansvar.

Dugnad

Styret har arrangert dugnad med fokus på beskjæring av trær. Utleie av kjellerrom til beboer.

Økonomi

Styret har jobbet med å holde kostnadene nede for å bygge egenkapital.

Felleskostnadene ble økt noe fra januar 2025 etter anbefaling fra USBL. Styret må følge opp den økonomiske situasjonen godt. Vi får bistand fra USBL med dette. Per nå har sameiet nok kapital for å betale løpende utgifter. Det er ikke budsjettert med store utgifter til uforutsett vedlikehold.

Planlagt vedlikehold i 2025:

Ny utetrapp

Bytte vindu i døra

Melding fra styret:

Vi må utbedre taket i år, prosjektet og finansiering er ennå ikke avklart. Så det kommer til å bli en økning av husleia.

Lånebetingelser fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12137119259, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 24.03.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 47

Saldo per 24.03.2026: 2 167 633

Andel av saldo: 185 328

Første termin/første avdrag: 30.09.2019 (siste termin 30.09.2037)

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett av eiendommen.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i regnskapet og budsjettet til sameiet.

Det vil ligge vedlagt.

Styregodkjennelse

Det foreligger ikke styregodkjennelse av nye eiere.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler.

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

2.3. Dyrehold

Sameiet er positiv til dyrehold, og gir dispensasjon fra hovedregelen, jamfør Lov om

eierseksjoner § 19,6. Det er fint om styret informeres om evt dyr som bor her. Husdyr skal holdes i bånd ved lufting, og etterlatenskaper fjernes av eier. Dyr skal ikke ha tilgang til fellesarealer inne.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påberegnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 233, bruksnummer 117, seksjonsnummer 7 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Heftelser i eiendomsrett:

1961/510398-1/105 29.06.1961 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Bestemmelse om benyttelse

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 117

1963/513862-1/105 23.09.1963 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 233 BNR: 117

1981/512195-3/105 30.11.1981 ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER FØRSTE TINGLYSTE ERVERVSUM

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1981/512195-2/105 30.11.1981 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 1

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 75/924

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 12 SEKSJONER

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 01.10.1970. Denne kan fås ved henvendelse til megler.

Det er uvisst om det er gjort endringer etter at ferdigattest ble gitt, men selger opplyser at det ikke er foretatt endringer i selgers eiertid.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlig, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning.

Det gjøres oppmerksom på at dagens plantegning ikke stemmer overens med byggemeldte tegninger. Der hvor det i dag er soverom var det tidligere kjøkken. Kjøkkenet er blitt flyttet inn i oppholdsrommet/entré.

Konsekvensene kan være at kommunen gir pålegg om tilbakeføring/rivning eller krever retting. Kommunen kan også ilegge tvangsmulkt frem til forholdene er brakt i orden.

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

01.10.1970.

Vei, vann og avløp

Offentlig.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til byggeområde for bolig og forretning i henhold til reguleringsplan S-2255 datert 28.07.1977.

Kjente byggesaker/plansaker i nærområdet:

Saksnummer: 201806906 - Reguleringssak. Konows gate 5 - Detaljregulering til politisk behandling - Boliger.

Saksnummer: 202309675 - Byggesak. Ekebergveien 1 A-C - Oppføring av nybygg og rehabilitering av eksisterende bebyggelse - Oslo Hospital

Saksnummer: 201902191 - Reguleringssak. Ekebergveien 1 B med flere - Detaljregulering - Oppføring av Nye Kirkens Hus.

Adgang til utleie

Det følger av eierseksjonsloven § 24 at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig ikke er tillatt. Bestemmelsen gjelder ikke for fritidsboliger. Med korttidsutleie menes utleie inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet. Ta kontakt med megler dersom du ønsker kopi av vedtektene for nærmere informasjon om hvilke vedtak som er fattet i dette sameiet om korttidsleie.

Legalpant

De andre sameierne har panterrett 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.

Boplikt

Ikke aktuelt.

Driveplikt

Ikke aktuelt.

Konsesjon

Ikke aktuelt.

Odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraksgrunnlag

Kjøpsbetingelser

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.

Betalingsbetingelser

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

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 deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

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 Advokatforsikring for boligeiere 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 + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker.

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.

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 0,7% av kjøpesummen

Garantipremie/inneståelse 3 500

Kommunale opplysninger 3 990

Markedspakke 19 990

Oppgjørshonorar 7 990

Søk eiendomsregister og elektronisk signering 2 490

Tilretteleggingsgebyr 22 900

Visninger/overtakelse per stk. - Maks betalt for 2 2 990

Ansvarlig megler

Klaus Westersund

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner

klaus.westersund@aktiv.no

Tlf: 926 10 585

Ansvarlig megler bistås av

Andreas Strandlie

Eiendomsmeglerfullmektig

andreas.strandlie@aktiv.no

Tlf: 970 09 919

Oppdragstaker

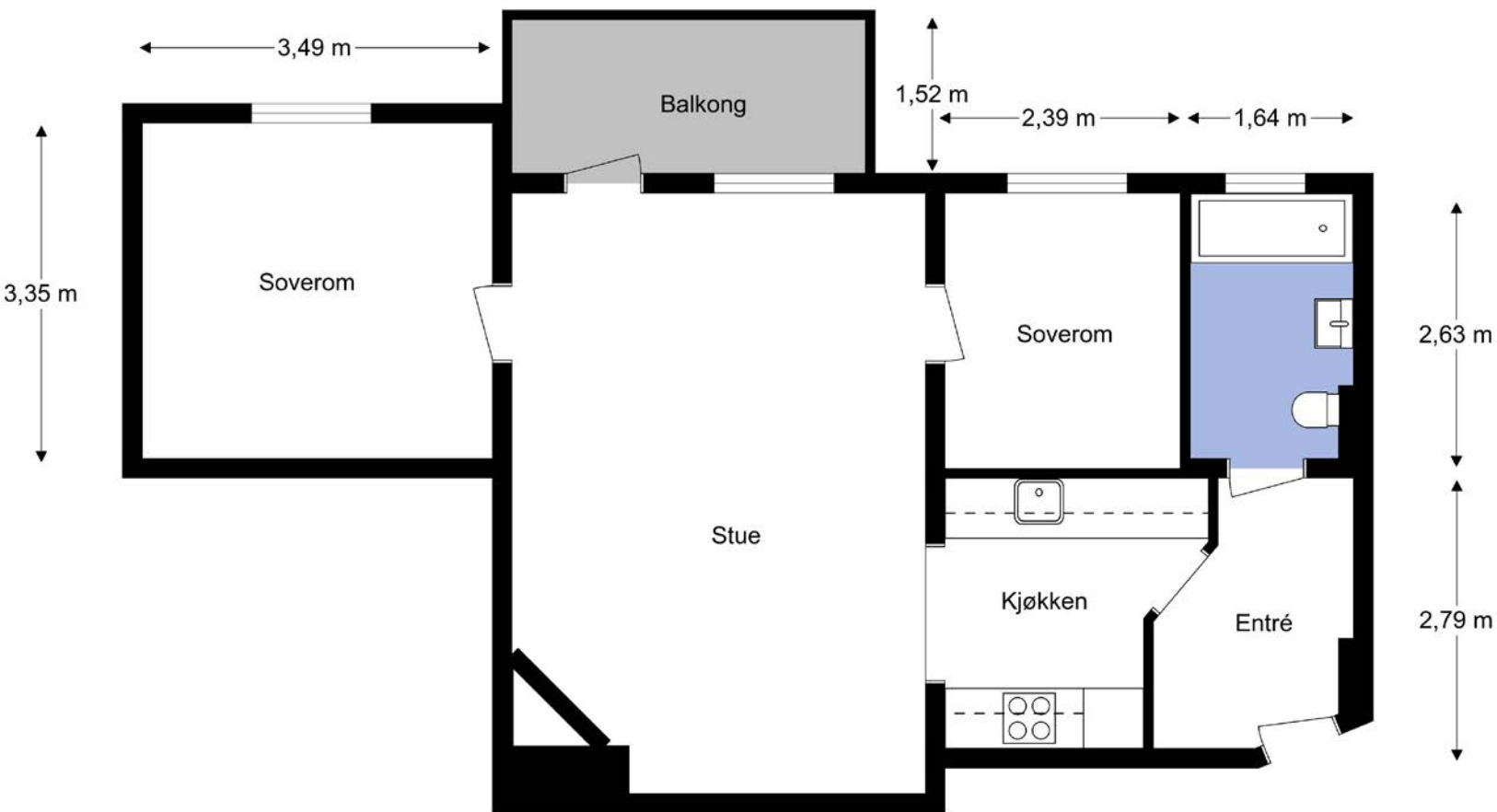
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

21.04.2026

































Vedlegg

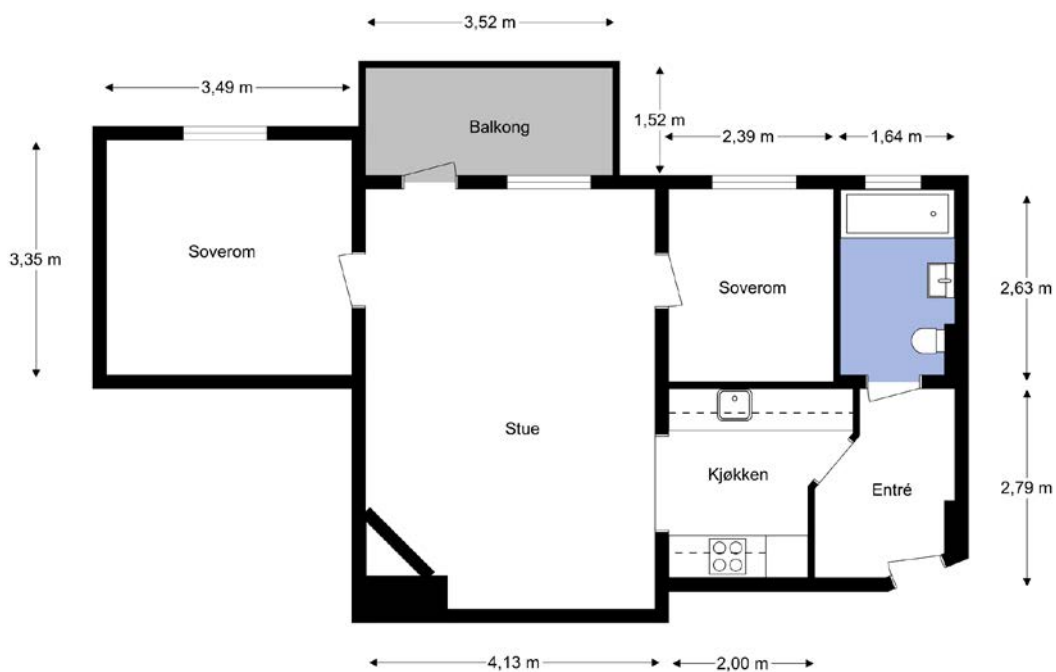
Tilstandsrapport

📍 Ekebergveien 13 , 0192 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 233, bnr. 117, snr. 7

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m² BRA-i: 61 m²



Befaringsdato: 30.03.2026

Rapportdato: 17.04.2026

Oppdragsnr.: 11838-26090

Eiendomsverdi ref nr: FI6424

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



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.

Rapportansvarlig

A small, square image showing a handwritten signature in dark ink on a light-colored background. The signature appears to read "Glenn-Erik Larsen".

Glenn-Erik Larsen

glenn@takspartner.no

905 31 615

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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- løssøre 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 bygningsakkyndig, 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

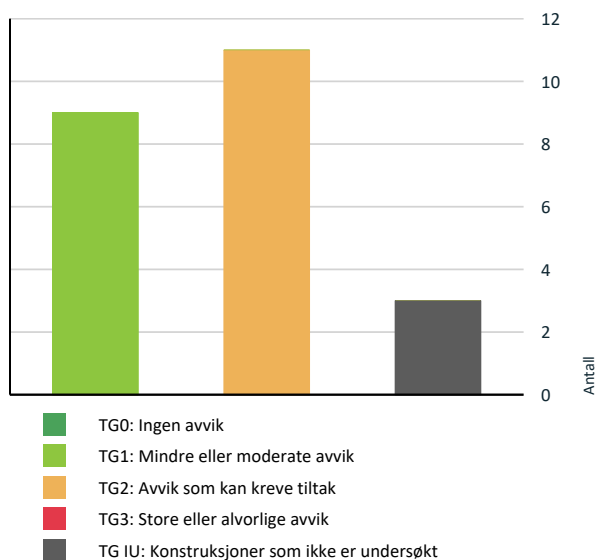
- Det foreligger ikke tegninger

Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.

Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Ekebergveien 13. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med kun Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protometer MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Varmtvannstank

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > Leilighet > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > Leilighet > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår		Kommentar
1965		
Anvendelse		
Standard		
Vedlikehold		
Tilbygg / modernisering		
2008	Bad	Opplysninger fra tidligere eier: Bad og membran AS, Vålrenga rørservice AS, Elektriker Kent Kuball Beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eiers egenerklæringskjema ble badet renoveret i 2008: Sveisemembran gulv, Membranplater (Litex) på vegger i våtsone, Smøremembran på resterende vegger, Nytt sluk, Varmekabler, Nye lamper, Innstalert badekar, nytt toalett, opplegg for vaskemaskin I følge forrige eiers egenerklæringskjema: Bad og membran AS, Vålrenga rørservice AS, Elektriker Kent Kuball
2022	Pipe	Piperehabilitering for alle pipeløp i bygget utført i 2022. dette var grunnet tilstandsjekk gjort av Feiermester Solbakken & Co. Skandinavisk Varme AS kom inn og gjorde en rehabilitering pipeløpet med isodor i 2022 - Denne metoden støper innenfra, og fyller opp alle sprekker, fuger og lager et nytt innvendig tverrsnitt.
2010	El-arbeid	I følge forrige eiers egenerklæring: Nytt el-anlegg i 2010. Det er lagt inn jordede ledninger og stikkontakter til samtlige punkter i leiligheten i 2010. Slik at alt er klart inne i leiligheten om sikringssskap og jordfeilbryter skal fornyes. Stigeledninger og felles sikringssskap skiftet i ca. 2008
2021	El-arbeid	Rehabilitering av sikringssskap. Montert nye jordfeilautomater. Bytte av brenn hovedsikring og montert overspenningsvern. Arbeidet er utført av Fixel.

UTVENDIG

TG 10 Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Blokken fremstår med yttervegger i pusset konstruksjon.
Leilighetens etasjeskiller i betong.
Yttertak i saltak konstruksjon tekket med takstein.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se.
Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.
Avvik på årstall kan forekomme.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Entredør i finert utforming med B-30/ 35db klassifisering.

TG 1 Balkongdør

Beskrivelse

Balkongdør i heve/skyv modell med 2-lags glass fra byggeår.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på terrassedører, og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert uten at det er oppgitt i denne rapporten. Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.5,3m². Gulvet er belagt med støpt betongdekke, rekkverk fremstår med glass , samt håndløper i stål. Høyde på rekkverk er målt til 1,01m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m. Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m. Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Laminat fra Pergo.
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater/tynnpanel og mur.
Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av dekke. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 22,47m.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskille i betong. Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Det er registrert 16mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue. Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det må i denne sammenheng tas høyde for at dette er en eldre bolig hvor det ikke kan stilles krav som for nye boligseksjoner, og det vil kunne påregnes skjvheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Pipe i boligen er av teglstein med pusset overflate.
Det ble utført piperehabiling i 2022.

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med:
glatte dørblader i malt utførelse.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Låskasse i dør mot bad og stort soverom er defekt,
det betyr at dørblad ikke kan stå i lukket stilling.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Låskasser må utbedres om dører skal fungere funksjonelt.

TG IU Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter
i boligen på befaringen av eier.

VÅTROM

LEILIGHET > BAD

Generell

Beskrivelse

I følge forrige eiers egenerklæringseskjema ble badet renoveret i 2008: Sveisemembran i
gulv, membranplater (Litex) på vegger i våtsone, Smøremembran på resterende vegger, Nytt sluk,
Varmekabler, Nye lamper, Innstalert badekar, nytt toalett, opplegg for vaskemaskin I følge forrige eiers
egenerklæringseskjema: Bad og membran AS, Vålrenga rørservice AS, Elektriker Kent Kuball

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Takflate er belagt med malte flater,
veggflater er belagt med fliser.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Det er observert

Det er gitt TG.2 på veggflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid, samt sprekkdannelse i front av flislagt badekar. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Materiell i våtzone bør behandles for å tåle ekstra fukt påkjenning, dette for å unngå forringelse av trevirke.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme. Overflater fremstår med normal funksjonalitet, Det er på badegulvet målt 15 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist. Fall på gulv tilfredsstillende ikke kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet. Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk. Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger av gulvet på befaringen men ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Det er gitt TG.2 på gulvflater grunnet brukstid på mer enn halvparten av konstruksjonens levetid. Normal tid før utskifting av keramiske fliser er 10 - 30 år.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

Konstruksjoner fungerer med dagens løsning, og noe redusert fall til sluk.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fukt inntrenging i eldre konstruksjoner.

Fukt inntrenging i eldre konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

LEILIGHET > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluk i stål er plassert under servant. Det er opplyst fra tidligere salg, at det er benyttet sveisemembran i gulv, og skiftet sluk. Det er ingen synlig tegn på at gulvet er bygget på denne måten.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse. Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2008

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Smøremembran på vegger er over 15 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Membran i gulv er over 20 år.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt = TG 2.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

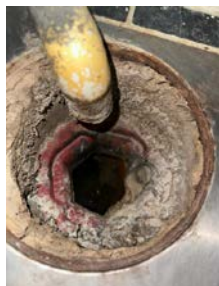
Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.

Ut i fra alder på konstruksjoner, bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett, for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner vil kunne påføre større skader.

Tilstandsrapport



Sluk plassert under servant

LEILIGHET > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:
Dusjplatt i badekar med tilhørende garnityr, servant på glassplate, speil med lys over, opplegg for vaskemaskin høyskap og veggmontert wc.

Vurdering av avvik:

- Det er manglende tilkomst og ventilering under innmurt badekar.

Det mangler spalte under veggmontert wc, for synliggjøring av evt. lekkasjevann fra innebygget systerne.

Konsekvens/tiltak

- Dersom avvik ikke utbedres kan fukt og/eller skader ikke utelukkes.

Det må lages ett drenshull i systerne i gulvnivå om det er mulig konstruksjonsmessig, eller fremlegge dokumentert løsning for systerne.

Om evt. lekkasjevann fra systerne ikke ledes ut av systerne, vil større vannskader kunne oppstå bak konstruksjoner.

LEILIGHET > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjonssystemet på bad fremstår med:
Naturlig avtrekk fra ventil, det mangler spalte under dørbblad for tilluft.

Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever spesial utstyr.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For at ventilasjonssystemet skal fungerer optimalt, må det etableres spalte i/under dørbblad for tilluft. Redusert ventilasjon i våtrom, kan forårsake fukt i bygnings konstruksjoner.

LEILIGHET > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad, da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad. Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig fukt i området

KJØKKEN

LEILIGHET > KJØKKEN

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og plass for frittstående kjøl/frysenskap.

Innredning fremstår med normal funksjonalitet, det er observert noe svelling i bunnplate på benkeskap.

LEILIGHET > KJØKKEN

1 TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen opplyses og fungerer tilfredsstillende.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er i de fleste tilfeller ikke lov å koble seg på felles avtrekkskanal via ventilator, da dette vil forstyrre balansen i felles ventilasjonssjakt. Det er kun mulig å benytte vifter med kullfilter på kjøkken i eldre bebyggelse.

Det kan være behov for rengjøring av filter, om avtrekket skulle reduseres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

1 TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Rørapplegg i boligen fremstår med: vanttilkobling med plastrør, stoppekran er plassert og merket i kjeller. Stoppekran ble ikke kontrollert da bruk av kran,

Tilstandsrapport

vil stenges vannet for andre leiligheter i blokken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er ikke egen stoppekran for leiligheten, kun felles stoppekran i kjeller.
Dette vurderes som ett avvik i forhold til dagens anbefalte løsning.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales å montere enge stoppekraner i leiligheten.
I tillegg bør det monteres Waterguard/
vannstopper på vanninstallsjoner på kjøkken.
Unnlatt montering av Waterguard,
kan føre til større skader på nærliggende konstruksjoner
ved lekkasje fra vannrør.



Rørøppløgg i kjøkkenbenk



Stoppekran plassert i kjeller

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.

Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:
Naturlig avtrekk fra bad og kjøkken,
ellers tilluftsventiler i vinduer.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon i bolig gis TG2,
da det ikke oppfyller dagens krav i forskrift.
Krav i dagens forskrift krever balansert ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Naturlig ventilasjon fungerer tilfredstillende, ut i fra byggeår..

Det er en utfordring å oppfylle dagens krav med ventilasjon i eldre bygårder.

Dette kan skyldes verneverdig bygningsmasse og at konstruksjoner må forbli, eller manglende konstruksjonsmessige muligheter.

1 TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten ved panelovner, vedovn i stue, samt gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler fra eier.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder på 120L fra 1997, er plassert i underskap på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Lenge har det vært vanlig å koble varmtvannsberedere i stikkontakt.

I 2014 ble det pålagt med direkte tilkobling til det elektriske anlegget.

Nye varmtvannsberedere med effekt på 1500 W eller mer, må kobles til egen koblingsboks.

Det er ikke lenger lov å koble til vanlig stikkontakt.

Ref. NEK.400.

Det settes TG2, for å belyse at fare for varmegang i støpsel kan oppstå.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Oppgradering av el-tilkobling bør påberegnes, av sikkerhetsmessige årsaker.

Det kan være fare for varmegang i stikkontakt, ved stor belastning av varmtvannsbereder.

Oppgradering med avrenningssystem og installering av Waterguard bør påberegnes.

Om sikring av varmtvannsbereder ikke utføres, kan større lekkasje oppstå ved feil på komponenter.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Tilstandsrapport

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 El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningskyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstands graden 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringskap med automatsikringer er plassert i felles gang.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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.

Det er uvisst når hele anlegget ble totalt rehabilitert, da det ikke er fremlagt fullstendig dokumentasjon på anlegget.

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

Ukjent Det er ikke fremkommet noen opplysninger om det elektriske anlegget i leiligheten.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ukjent

I følge forrige eiers egenerklæring: Nytt el-anlegg i 2010. Det er lagt inn jordede ledninger og stikkontakter til samtlige punkter i leiligheten i 2010. Slik at alt er klart inne i leiligheten om sikringskap og jordfeilbryter skal fornyes. Stigeledninger og felles sikringskap skiftet i ca. 2008.

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?

Ukjent

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

Ukjent

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, jampør eget punkt under varmtvannstank

Nei

Tilstandsrapport

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid på kjøkken og i sikringsskap.

Ved manglende dokumentasjon og noe eldre el-anlegg, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette for å utelukke feil og slitasje på anlegget, som takstmann ikke har kompetanse til å oppdage ved visuell befaring. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.

Generell kommentar

Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter. Hvis boligen har et anlegg fra før 1990-tallet, er det sannsynlig at det ikke lenger oppfyller dagens krav til sikkerhet og kapasitet.



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

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

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Ved taksering av leiligheter sjekker takstmannen generelt fysiske forhold som tilstand på kjøkken, bad, vinduer, tekniske installasjoner (el, VVS), for å vurdere boligens risiko for kjøper, mens HMS-sjekken for selve leiligheten primært fokuserer på eierens ansvar for røykvarslere, brannslukningsutstyr og sikringsskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

Tilstandsrapport

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

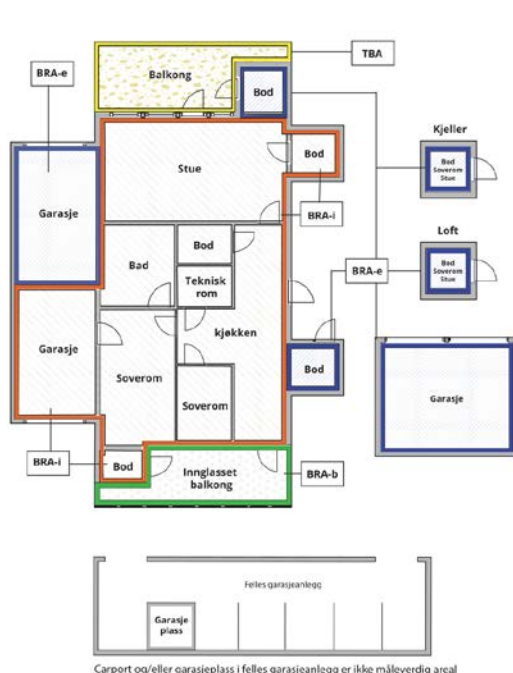
Hva er måleverdig areal?

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 en 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.



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). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsakkyndige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	61			61	5
Loft		9		9	
Kjeller					
SUM	61	9			5
SUM BRA	70				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, entré, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod, samt en loftsbod med gulvareal på 16m² og skråtak mot gulv.

Boder er merket med nr.7.

Målbart areal i loftsbod = 9 m²,

kjellerbod er ikke målt grunnet manglende adkomst.

Bod arealer utgjør til sammen 9 m² BRA-E.

Balkongen er målt til 5,3 m² og er avrundet til 5 m² i TBA.

Disposisjonsrett på boder er er gitt av eier/revkirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva rommet er definert som.

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. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Det er ikke innhentet tegninger av leiligheten, da det ikke ble funnet eller var tilgjengelig i arkivet til plan og bygg.
Takstmann kan ikke svare for om leiligheten er ombygget/bruksendret uten byggemeldte tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter

Leiligheten er målt til 60,5m² og er avrundet til 61m². Dette er i henhold til takstbransjens måleregler NS:3940.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
30.3.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	233	117		7	1694 m ²	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

Adresse

Ekebergveien 13

Hjemmelshaver

Lindstrøm Christian, Seines Knut Torbjørn

Boligselskap

Sameiet Ekebergveien 13

Eierandel

79 / 924

Forretningsfører

USBL

Organisasjonsnr

985715130

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 2.etasje, og fremstår med: laminat på gulv og malte veggflater. Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med enkelte integrerte hvitevarer. Adkomst til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en bod på loft. Det er mulighet for leie av oppstillingsplass og garasje i følge eier.

Leiligheten fremstår med varierende bruksslitasje på innvendig bygningsmasse. Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.04.2026		Gjennomgått	6	Nei
Meglerbrev	10.04.2026		Gjennomgått	2	Nei
Ferdigattest bygning	10.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest pipe	10.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Ferdigattest balkong	10.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Areal bekreftelse tomt	10.04.2026		Gjennomgått	1	Nei
Samsvarserklæring elektro	17.04.2026		Gjennomgått	1	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	17.04.2026	

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 funksjonsprøving 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.



Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Christian Lindstrøm

Knut Torbjørn Seines

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2016
- ◆ Selger har ikke bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Ekebergveien 13

0192 Oslo

0301-233/117/0/7



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2008

Firmanavn: Bad og membran AS, Vålrenga rørservice AS, Elektriker Kent Kuball

Beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eiers egenerklæringsskjema ble badet renoveret i 2008: Sveisemembran gulv, Membranplater (Litex) på vegger i våtsone, Smøremembran på resterende vegger, Nytt sluk, Varmekabler, Nye lamper, Innstalert badekar, nytt toalett, opplegg for vaskemaskin I følge forrige eiers egenerklæringsskjema: Bad og membran AS, Vålrenga rørservice AS, Elektriker Kent Kuball

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Som over, I følge forrige eiers egenerklæringsskjema ble badet renoveret i 2008: Sveisemembran gulv, Membranplater (Litex) på vegger i våtsone, Smøremembran på resterende vegger, Nytt sluk, Varmekabler, Nye lamper, Innstalert badekar, nytt toalett, opplegg for vaskemaskin

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ Ja

I følge forrige eiers egenerklæring: Tilfelle av sukkermaur i sameiet i 2012. Skadedyrkontroll ble tilkalt av sameiet. Aldri vært observert i leiligheten. Aldri hørt om lignende tilfeller siden.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2012

Firmanavn: Skadedyrkontroll

Beskrivelse av arbeidet: Skadedyrkontroll fjernet sukkermaur på noe vis i 2012

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ Ja

Vi hadde en omfattende piperehabilitering for alle pipeløp i bygget i 2022. dette var grunnet tilstandssjekk gjort av Eiermester Solbakken & Co. Skandinavisk Varme AS kom inn og gjorde en rehabilitering pipeløpet med isodor i 2022 - Denne metoden støper innenfra, og fyller opp alle sprekker, fuger og lager et nytt innvendig tverrsnitt.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Skandinavisk Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering pipeløp med isodor.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja



Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2022

Firmanavn: Skandinavisk Varme AS

Beskrivelse av arbeidet: Rehabilitering av pipeløp som beskrevet over.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Fixel AS

Beskrivelse av arbeidet: Utbedring av sikringsskap, installasjon av automatsikringer

- 2.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2010

Firmanavn: Varme og lysmontering AS

Beskrivelse av arbeidet: I følge forrige eiers egenerklæring: Nytt el-anlegg i 2010. Det er lagt inn jordede ledninger og stikkontakter til samtlige punkter i leiligheten i 2010. Slik at alt er klart inne i leiligheten om sikringsskap og jordfeilbryter skal fornyes. Stigeledninger og felles sikringsskap skiftet i ca. 2008

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- ♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**
-



24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2017

Firmanavn: Malermester Juuhl

Beskrivelse av arbeidet: Ikke utvidet, men bygget gjennomgikk en omfattende fasaderehabilitering i 2017 som inkluderte fasade, nye balkongvegger i glass, nye skyvedører til balkonger fra alle leiligheter. Arbeidet utført av Malermester Juuhl.

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Ja**

et varmeelement gåen i ovn

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Nabolagsprofil

Ekebergveien 13 - Nabolaget Gamlebyen - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

Oslo Hospital Linje 13, 19	6 min 0.5 km
Utsikten Linje 19N, 34, 34X, 74	7 min 0.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	20 min 1.7 km
Grønland Linje 1, 2, 3, 4, 5	22 min 1.9 km
Oslo Gardermoen	36 min

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) 319 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	21 min 1.6 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	23 min 1.9 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	24 min 2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	19 min 1.6 km
Kongshavn videregående skole 550 elever	16 min 1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	7 min 3.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



Kvalitet på skolene

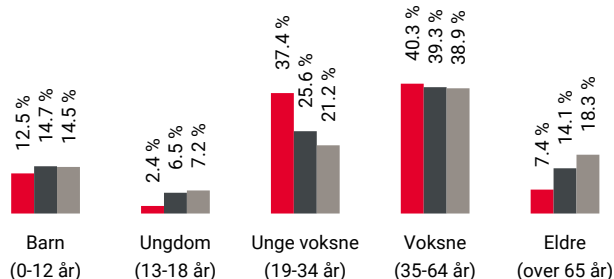
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gamlebyen	2 122	1 206
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) 66 barn	4 min 0.3 km
Gamlebyen Urtehagen barnehager (1-5 ...) 70 barn	8 min 0.7 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 75 barn	13 min 1.1 km




Dagligvare

Bunnpris Konowsgt Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Kiwi Konowsgate PostNord	4 min 0.4 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 2026

Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 90/100

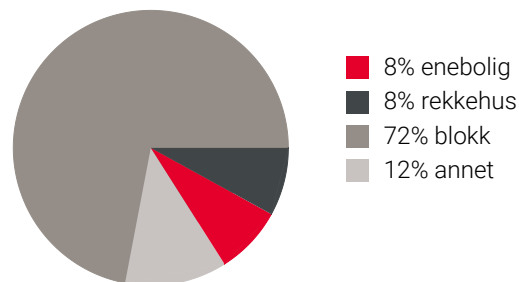
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 87/100

 **Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

Sport

-  Gamlebyen skole 8 min 
Ballspill 0.7 km
-  Ruinparken balløkke 11 min 
Ballspill 0.9 km
-  FitnessRoom Kværnerbyen 13 min 
-  Barry's Barcode 14 min 

Boligmasse



«Det er sentralt og gode turmuligheter. Det er veldig nærme sentrum, butikker, offentlig transport og er et rolig område uten mye støy.»

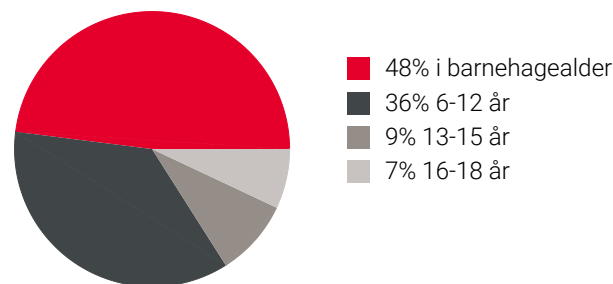
Sitat fra en lokalkjent



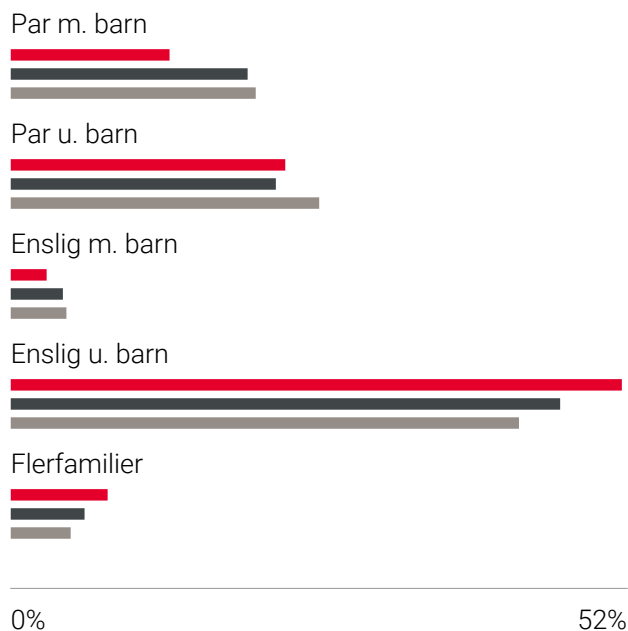
Varer/Tjenester




-  Barcode 16 min 
-  Apotek 1 Bjørvika 14 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



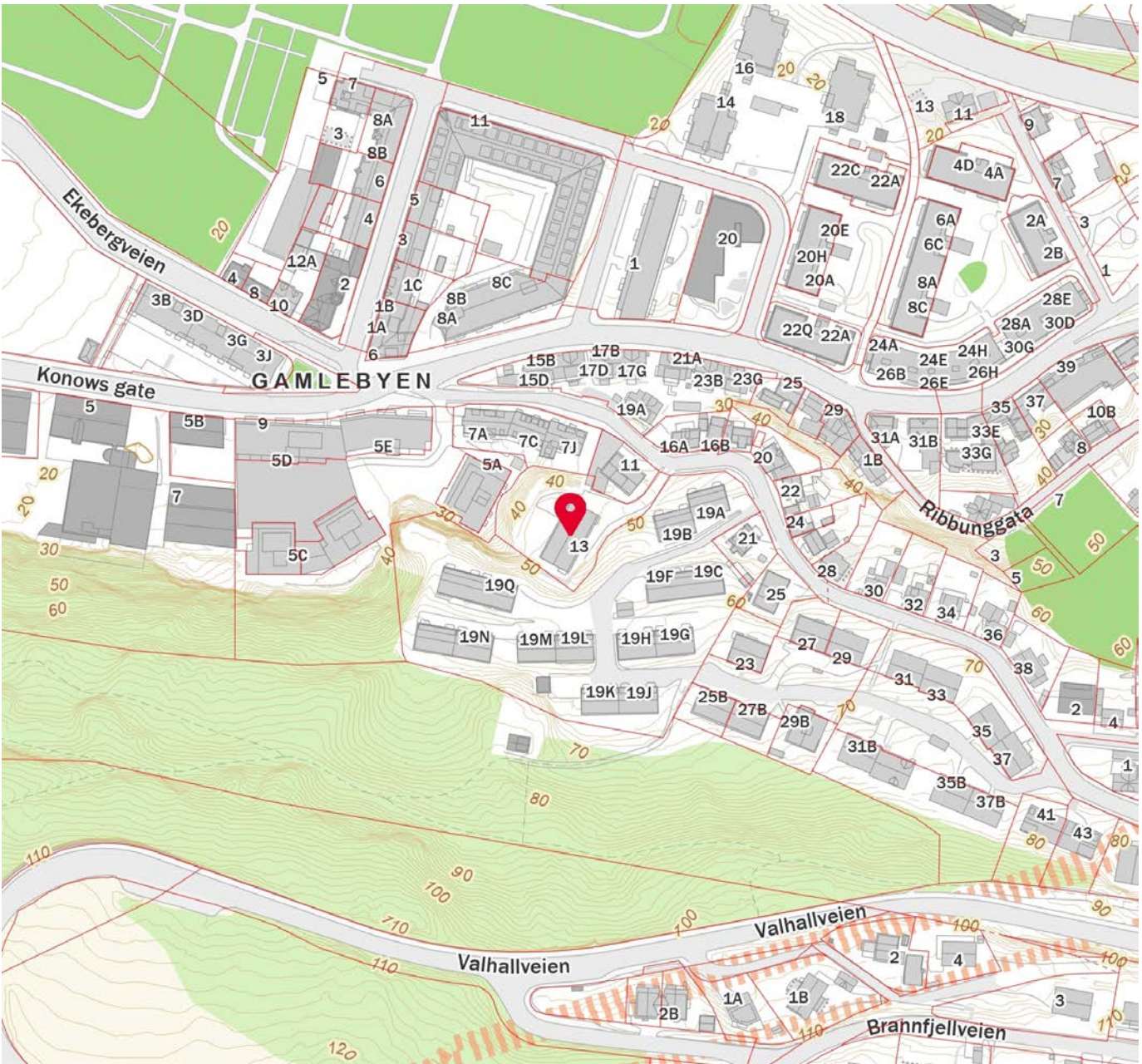
Familiesammensetning



-  Gamlebyen
-  Oslo og omegn
-  Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%





INNKALLING 2026

Sameiet Ekebergveien 13

Mandag 20.04.2026 kl. 17:30

Hos styremedlem i H0102 - Trude Smedheim

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



Innkalling til ordinært årsmøte i Sameiet Ekebergveien 13

Møtet finner sted mandag 20.04.2026 kl. 17:30 - Hos styremedlem i H0102 - Trude Smedheim

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på årsmøtet. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Sameiet Ekebergveien 13 det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Dette i henhold til eierseksjonsloven §§ 46 og 52.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Orientering om potensielt behov for utbedringer av tak

5.2 Endring av Husordensreglene

6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar kr. 40.000 gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Styret fordeler honoraret imellom medlemmene.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 40.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Orientering om potensielt behov for utbedringer av tak

Styret orienterer om taklekkasje og påfølgende arbeid med å vurdere reparasjon/utbedring av tak.

Forslag til vedtak: Saken er kun til orientering.

5.2 Endring av Husordensreglene

Styret foreslår en oppdatering av Husordensreglene.

Endringsforslagene ligger markert i rødt i vedlagt dokument.

Forslag til vedtak: Årsmøtet godkjenner forslag til endring av Husordensregler.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Siv Mørkestøl Risahagen, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Dag-Ove Reistad, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år
Styremedlem, Trude Smedheim, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år
Varamedlem, Christian Lindstrøm, Valgt fra 10.04.2025, Valgt for 1 år

6.1 Valg av styreleder

Styreleder Siv M. Risahagen er på valg i år

Styrets innstilling: Styret foreslår gjenvalg av Siv M. Risahagen for en ny periode.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem Dag-Ove Reistad er på valg i år

Styremedlem Trude Smedheim er på valg i år

Styrets innstilling: Styret foreslår gjenvalg av Reistad og Smedheim for en ny periode.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem Christian Lindstrøm er på valg i år.

Styrets innstilling: Styret foreslår at det ikke velges nytt varamedlem.

Arbeidskapital

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	209 180	114 242
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	138 965	200 828
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-114 226	-105 891
B. Endring arbeidskapital	24 739	94 938
C. Arbeidskapital	233 919	209 180
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	290 430	257 603
Kortsiktig gjeld	-56 511	-48 423
C Arbeidskapital	233 919	209 180

Sameiet burde ha kr 15 000/- pr. seksjon = kr. 180 000,- i arbeidskapital.

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

Resultatregnskap 2025 Sameiet Ekebergveien 13

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	861 084	792 648	819 628	849 495
Sum leieinntekt		861 084	792 648	819 628	849 495
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	1 514	0	0	0
Sum annen inntekt		1 514	0	0	0
Sum inntekt		862 598	792 648	819 628	849 495
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	4 230	4 230	4 230	4 230
Styrehonorar	3	30 000	30 000	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		28 100	25 418	50 000	40 000
Kostnad eiendom/lokaler	4	88 020	91 644	83 000	112 000
Kommunale avgifter/renovasjon		127 861	119 740	133 400	141 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	5	726	0	0	1 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	569	2 217	3 000	4 000
Reparasjon og vedlikehold	7	133 440	4 994	23 000	65 000
Revisjonshonorar		8 113	4 976	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		49 540	47 681	49 500	52 000
Andre honorar	8	1 500	688	2 000	3 000
TV/bredbånd		68 508	68 285	72 400	70 000
Forsikringer		30 708	27 852	32 000	34 000
Andre kostnader	9	2 268	2 024	4 000	6 000
Sum kostnad		573 583	429 749	491 530	567 230
Driftsresultat		289 015	362 899	328 098	282 265
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		8 236	7 112	0	0
Rentekostnad		158 286	169 182	161 300	147 408
Netto finansposter		150 050	162 071	161 300	147 408
Årsresultat		138 965	200 828	166 798	134 857
Overført sameiekapital		138 965	200 828	0	0
SUM OVERFØRINGER		138 965	200 828	0	0

Balanse 2025 Sameiet Ekebergveien 13

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Andre kortsiktige fordringer		6 888	0
Forskuddsbetalte kostnader		43 429	42 468
Innestående konsernkonto og bank		240 113	215 135
Sum omløpsmidler		290 430	257 603
SUM EIENDELER		290 430	257 603

Balanse 2025 Sameiet Ekebergveien 13

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-1 933 714	-2 072 679
Sum opptjent egenkapital		-1 933 714	-2 072 679
Sum egenkapital	10	-1 933 714	-2 072 679
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	2 167 633	2 281 859
Sum langsiktig gjeld		2 167 633	2 281 859
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 888	0
Leverandørgjeld		40 373	41 582
Påløpne renter		796	898
Annen kortsiktig gjeld		8 454	5 943
Sum kortsiktig gjeld		56 511	48 423
Sum gjeld		2 224 144	2 330 282
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		290 430	257 603

Sted: _____

Dato: _____

Siv Mørkestøl Risahagen
Styreleder

Trude Smedheim
Styremedlem

Dag-Ove Reistad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 12 boligseksjoner

Sameiet er oppført på gårdsnr. 223 bruksnr. 117 i Oslo kommune. Tomtens areal er på 1 693,8 m². Sameiets eiendommer er forsikret i Protector forsikring med polisnr. 3815375-1.1

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	515 088	490 536
3609 Leie parkering	32 500	12 900
3619 Dugnadstillegg	14 400	14 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	156 618	167 070
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	116 478	107 742
3690 Andre leieinntekter	26 000	0
Sum	861 084	792 648

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	1 514	0
Sum	1 514	0

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	4 230	8 460
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	0	-4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	30 000	60 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	0	-30 000
Sum	34 230	34 230

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

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	79 176	76 206
6390 Andre driftskostnader	0	6 250
6391 Snømåking/strøing/feiing	3 088	2 750
6392 Containerleie/tømming	5 756	6 288
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	0	150
Sum	88 020	91 644

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisenser	726	0
Sum	726	0

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	0	1 977
6540 Inventar	569	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	240
Sum	569	2 217

Note 7 - Reparasjon og vedlikehold

	2025	2024
6601 Vedlikehold bygg	26 875	0
6603 Vedlikehold elektro	0	4 994
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	3 443	0
6643 Glassarbeid/Vindu	16 046	0
6644 Fasade/balkonger	77 450	0
6667 Drift uteområder	9 626	0
Sum	133 440	4 994

Note 8 - Andre honorarer

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	1 500	688
Sum	1 500	688

Kto. 6714 tilleggstjenester ifm. utsendelse av varsler til årsmøte.

Note 9 - Andre kostnader

	2025	2024
7770 Betalingskostnader	1 142	939
7773 Omkostninger innkreving	1 126	1 085
Sum	2 268	2 024

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 072 679	138 965	-1 933 714
Sum opptjent egenkapital	-2 072 679	138 965	-1 933 714
Sum egenkapital	-2 072 679	138 965	-1 933 714

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

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137119259
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	6.70 %
Beregnet innfridd:	30.09.2037
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 281 859
Avdrag i perioden:	114 226
Lånesaldo 31.12:	2 167 633
Saldo 5 år frem i tid:	1 445 616

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137119259	6	185 328	1 111 968
	6	175 944	1 055 664

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ekebergveien 13.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ekebergveien 13

Styreleder	Siv Mørkestøl Risahagen (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Trude Smedheim (sign.)	07.04.2026
Styremedlem	Dag-Ove Reistad (sign.)	07.04.2026



Til årsmøtet i Sameiet Ekebergveien 13

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ekebergveien 13 som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-04-09 13:29:35 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: WTELM-CKTW2-05LNG-P79M0-AWD6H-20C6B

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2025 - Sameiet Ekebergveien 13

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Siv Mørkestøl Risahagen
Styremedlem, Dag-Ove Reistad
Styremedlem, Trude Smedheim
Varamedlem, Christian Lindstrøm

Styret i Sameiet Ekebergveien 13 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Ekebergveien 13 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Ekebergveien 13 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 985715130

Sameiet Ekebergveien 13 består av 12 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Ekebergveien 13 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1441767. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Ekebergveien 13 har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har i året som har gått jobbet med

- Utbedring av ytterdør og utetrapp
- Beplanting og sandkasse i hagen
- Gjennomføring av dugnad og leie av container for fjerning av avfall fra fellesarealer

Nabo i Ekebergveien 11 har bedt om styrets godkjenning av en justering av offisielle eiendomsgrenser mellom Ekebergveien 13 og Ekebergveien 11. Styret har så langt valgt å ikke imøtekomme forespørselen, og vil komme tilbake til sameierne ved en utvikling i saken.

Vaskemaskin i fellesarealer har sluttet å fungere. Styret har besluttet å ikke erstatte eller reparere denne, og foreslår en avslutning av denne ordningen i revidere husordensregler. Rommene vil fortsatt være tilgjengelig for tørk av klær.

Etter en lekkasje på loftet er det gjort en tetting av lekkasjen og en foreløpig vurdering av takets tilstand. Denne vurderingen konkluderer med behov for å skifte ut hele eller deler av taket. Styret jobber med saken og vil kalle inn til ekstraordinært årsmøte ved behov for eventuell godkjenning av budsjett til utbedringer.

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.04.2026

HUSORDENSREGLER

SAMEIET EKEBERGVEIEN 13

Det hadde vært fint om vi kunne klart oss med politimester Bastians lov;

*Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill,
og forøvrig kan man gjøre hva man vil.*

Men det kan være bra med en presisering for hva som gjelder hos oss.

Sist endret på årsmøte 20.4.2026

1. Generelt

1.1. Formål

Husordensreglene har til hensikt å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø med ro og orden for alle som bor her.

1.2. Plikter

Seksjonseiere og leietagere plikter å rette seg etter de husordensregler og vedtekter som til enhver tid gjelder

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietagere informeres om og følger nevnte regler.

Beboerne plikter også å sørge for at besøkende følger samme regler.

1.3. Håndheving

Styret behandler brudd på reglene, og innkomne klager.

Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i *Loven om Eierseksjoner*.

1.4. Skadeverk

Skade som påføres personer, gjenstander eller fellesarealer må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av besøkende skal den erstattes av vertskapet.

1.5. Endringer

Husordensreglene kan endres med alminnelig flertallsvedtak på sameiemøter. Forslag til endringer sendes skriftlig til styret.

2. Bomiljø og sikkerhet

2.1. Ro og orden

Uteareal/balkonger/oppgang

Vis hensyn ved bruk av uteareal. Etter kl 22.00 skal det være ro i utearealet og i oppgang.

Leilighetene

Det skal være ro mellom 22.00 og 07.00. Beboere må på øvrige tider av døgnet avpasse bruk av TV, radio, musikkanlegg osv. Høytalere bør ikke plasseres rett på gulv, men på dertil egnet "isolering".

Sosiale tilstelninger / fester

Beboer som skal ha fest eller lignende tilstelning som varer til etter kl 22.00 skal sende ut "nabovarsel" senest 4 dager før tilstelningen. Nabovarsel kan henges opp på oppslagstavlen ved postkassene.

Arbeidsstøy

Støyende arbeider som banking og boring skal kun foregå hverdager mellom kl 08.00 og 20.00, og lørdager mellom kl 09.00 og 16.00. Slikt arbeid er ikke tillatt på søn- og helligdager.

2.2. Dører og vinduer

Alle ytterdører, kjellervinduer, kjellerdører, loftsdør og garasjeporter skal holdes låst, det er alles ansvar å alltid låse etter seg.

~~Nøkkel til fellesdørene er systemnøkkel, dersom noen trenger ekstra nøkkel kan dette bestilles gjennom vår forretningsfører Heba.~~

2.3. Dyrehold

Sameiet er positiv til dyrehold, og gir dispensasjon fra hovedregelen, jmfør *Lov om eierseksjoner § 19,6*. Det er fint om styret informeres om evt dyr som bor her.

Husdyr skal holdes i bånd ved lufting, og etterlatenskaper fjernes av eier. Dyr skal ikke ha tilgang til fellesarealer inne.

2.4. Avfallshåndtering

Søppelsjakten er ikke i bruk

Husholdningsavfall sorteres etter gjeldende regler fra Oslo kommune og legges i en av ~~4~~ containerne ved oppkjørselen.

Papp og papir brettes sammen og kastes i en ~~av 4~~ papircontainerne ved oppkjørselen.

Glass og metall kastes i glass- og metallcontainer som står nedfor bakken i krysset Ekebergveien og Konowsgate.

Øvrig avfall leveres etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

2.5. Grilling

Egen grill kan brukes i hagen, lengst mulig vekk fra bygningsmasse. Det er tillatt å bruke gass grill og elektrisk grill på balkongene.

2.6. Røyking

Sigarettsneiper må ikke kastes på fellesareal. Det bes om at røykere tar hensyn til de som har soverom over ved røyking ut vinduer og på balkonger, spesielt i sommerhalvåret da lufting er nødvendig.

2.7. Dugnad

Sameiet arrangerer dugnad vår og høst for å få gjort unna renhold og vedlikehold inne og ute. Det forventes at alle seksjoner deltar. Dersom noen ikke deltar på dugnad må de betale det som det vil koste å leie inn utenforstående til å gjøre jobben, for enkelthets skyld har vi satt denne summen til 600 kr pr seksjon/dugnad.

3. Bygg og oppgang

3.1. Skilting

For å opprettholde et godt inntrykk av inngangsarealet, og gjøre det lettere for ~~besøkende og~~ postbud skal skilting på postkasser ~~og ringetablå~~ være av samme type. Bestillingsskjema for ~~ringe~~kløkke- og postkasseskilt fås fra styreleder og bekostes av beboer selv.

3.2. Kasting av reklame o.l.

Uønsket reklame skal kastes i papircontainere ved oppkjørselen, ikke på gulvet under postkassene.

3.3 Hensetting i oppganger og på fellesareal

Fellessarealer skal ikke benyttes til lagring av eiendeler. Alle har både loftsbod og kjellerbod til oppbevaring av eiendeler.

Sykler parkeres i sykkelstativ eller kjellerbod, barnevogner kan parkeres under trappen i kjelleren.

~~3.4. Vask av klær (Slettes)~~

~~Vaskekjelleren og tørkerommet befinner seg i kjelleren, og er til alles benyttelse.~~

~~Strøm til vaskemaskin og tørkerom kobles på ved å betale med 5-kroninger i automaten i gangen.~~

~~Vaskekjeller kan benyttes frem til 21.00.~~

~~Vasketidene er 07.00–15.00 og 15.00–21.00. reservering av vasketid gjøres ved at man henger opp en hengelås med seksjonsnr på ønsket tid, på tavlen i vaskekjelleren.~~

~~Når din vasketid er over fjerner du hengelåsen din fra tavlen. Vaskekjeller, tørkerom, vaskemaskin og tørketrommel skal rengjøres etter bruk. Gulvet spyles rent etter behov og sluken renses. Skittent tøy skal ikke oppbevares i vaskekjelleren i påvente av vasketid.~~

~~3.5. Tørring av klær (Slettes)~~

~~Vi har tørkerom i tilknytning til vaskekjelleren og tørkestativ ute i hagen.~~

4. Leiligheter og boder

4.1. Overdragelse og utleie

Ved overdragelse og utleie av seksjon skal styret og forretningsfører informeres om ny eier og hvem som evt leier leiligheten. Informasjon om skjema for å melde overdragelse og utleie fås hos styreleder, og skal leveres styret umiddelbart etter overdragelse/utleie.

~~4.2. (Slettet)~~

~~Seksjonseier er ansvarlig for at innvendige flater av egen balkong vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. Maling til dette bekostes av sameiet.~~

4.3. Antenner og parabol

Private antenner eller parabol er ikke tillatt på området.

5. Parkering

~~Hver seksjon kan ha en bil parkert på eiendommen på anvist plass. Garasjeleierne skal alltid benytte garasjene for parkering.~~

5.1. Garasjer

Vi har 3 låsbare garasjer som leies ut til beboere etter ansiennitet. Eiere som selv bebor leiligheten sin har førsteprioritet, deretter leietakere. Ansiennitet oppnås for eiere fra den dato man kjøper leiligheten og selv bebor den, for leietakere gjelder den dato man flytter inn.

5.2. Parkeringsplasser

Parkeringsplassene administreres av styret, og tildeles etter samme ansiennitetsprinsipp som garasjene. Vi har dessverre ikke mulighet for gjesteparkering.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 20.04.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

NB:

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

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Eiers underskrift



INNKALLING 2025

Sameiet Ekebergveien 13

Torsdag 10.04.2025 kl. 17:00
Ekebergveien

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Ekebergveien 13

Tid og sted: Torsdag 10.04.2025 kl. 17:00 - Ekebergveien

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

5.1 Uteområdet

6 Valg

6.1 Valg av leder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar kroner 30000 gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Styret fordeler honoraret imellom medlemmene.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 30000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Uteområdet

Styret foreslår å tilrettelegge deler av uteområdet for barn. F.eks sandkasse\bålpanne\annet.

Forslag til vedtak: Sameiet ordner uteområdet på dugnad

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Siv Mørkestøl Risahagen

Styremedlem, Christian Lindstrøm

Styremedlem, Trude Smedheim

6.1 Valg av leder

Siv Mørkestøl Risahagen

Forslag til vedtak: Siv M. Risahagen godkjennes som leder.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Trude Smedheim

Dag-Ove Reistad

Forslag til vedtak: Trude Smedheim godkjennes som styremedlem

Dag-Ove Reistad godkjennes som styremedlem

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Christian Lindstrøm

Forslag til vedtak: Christian Lindstrøm godkjennes som varamedlem

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	114 242	41 613
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	200 828	178 524
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-105 891	-105 896
B. Endring arbeidskapital	94 938	72 629
C. Arbeidskapital	209 180	114 242
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	257 603	186 917
Kortsiktig gjeld	-48 423	-72 674
C Arbeidskapital	209 180	114 242

Sameiet burde ha kr 15 000/- pr. seksjon = kr. 180 000,- i arbeidskapital.

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

Resultatregnskap 2024 Sameiet Ekebergveien 13

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	792 648	799 168	789 811	819 628
Sum leieinntekt		792 648	799 168	789 811	819 628
Sum inntekt		792 648	799 168	789 811	819 628
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	4 230	4 230	4 230	4 230
Styrehonorar	2	30 000	30 000	30 000	30 000
Driftskostnad					
Energikostnad		25 418	42 856	50 000	50 000
Kostnad eiendom/lokaler	3	91 644	74 131	81 800	83 000
Kommunale avgifter/renovasjon		119 740	103 530	120 600	133 400
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.		0	0	4 950	0
Verktøy, inventar og driftsmateriell	4	2 217	0	2 000	3 000
Reparasjon og vedlikehold	5	4 994	47 635	23 400	23 000
Revisjonshonorar		4 976	4 753	5 000	5 000
Forretningsførerhonorar		47 681	45 238	47 600	49 500
Andre honorar	6	688	1 375	2 000	2 000
TV/bredbånd		68 285	90 857	71 000	72 400
Forsikringer		27 852	25 662	26 400	32 000
Andre kostnader	7	2 024	1 159	4 000	4 000
Sum kostnad		429 749	471 424	472 980	491 530
Driftsresultat		362 899	327 744	316 831	328 098
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		7 112	2 711	0	0
Rentekostnad		169 182	151 931	163 145	161 300
Netto finansposter		162 071	149 220	163 145	161 300
Årsresultat		200 828	178 524	153 686	166 798
Overført sameiekapital		200 828	178 524	0	0
SUM OVERFØRINGER		200 828	178 524	0	0

Balanse 2024 Sameiet Ekebergveien 13

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Omløpsmidler			
Fordringer			
Andre kortsiktige fordringer		0	5 279
Forskuddsbetalte kostnader		42 468	10 871
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		215 135	170 767
Sum omløpsmidler		257 603	186 917
SUM EIENDELER		257 603	186 917

Balanse 2024 Sameiet Ekebergveien 13

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-2 072 679	-2 273 508
Sum opptjent egenkapital		-2 072 679	-2 273 508
Sum egenkapital	8	-2 072 679	-2 273 508
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	9	2 281 859	2 387 750
Sum langsiktig gjeld		2 281 859	2 387 750
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		41 582	24 966
Påløpne renter		898	1 364
Annen kortsiktig gjeld		5 943	46 345
Sum kortsiktig gjeld		48 423	72 674
Sum gjeld		2 330 282	2 460 424
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		257 603	186 917

Sted: _____

Dato: _____

Siv Mørkestøl Risahagen
Styreleder

Trude Smedheim
Styremedlem

Christian Lindstrøm
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

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

Fordringer

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

Varige driftsmidler

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

Driftsinntekter

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

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 12 boligseksjoner

Sameiet er oppført på gårdsnr. 223 bruksnr. 117 i Oslo kommune. Tomtens areal er på 1 693,8 m²
Sameiets eiendommer er forsikret i Protector forsikring med polisnr. 3815375-1.1

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	490 536	446 040
3609 Leie parkering	12 900	20 950
3610 Sameieinnbetalinger	0	60 000
3619 Dugnadstillegg	14 400	14 400
3650 Innkrevde felleskostn. renter	167 070	148 698
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	107 742	109 080
Sum	792 648	799 168

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	8 460	4 230
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	-4 230	4 230
5406 Arbeidsgiveravgift forrige forretningsfører	0	-4 230
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	60 000	30 000
5331 Styrehonorar forrige forretningsfører	0	-30 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	-30 000	30 000
Sum	34 230	34 230

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

Note 3 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	76 206	70 488
6390 Andre driftskostnader	6 250	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	2 750	1 400
6392 Containerleie/tømming	6 288	2 243
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	150	0
Sum	91 644	74 131

Note 4 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6500 Verktøy og redskaper	1 977	0
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	240	0
Sum	2 217	0

Note 5 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6603 Vedlikehold elektro	4 994	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	0	2 635
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	0	45 000
Sum	4 994	47 635

Note 6 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	688	1 375
Sum	688	1 375

Kto. 6714 tilleggstjenester ifm. utsendelse av varsler til årsmøte.

Note 7 - Andre kostnader

	2024	2023
7770 Betalingskostnader	939	945
7773 Omkostninger innkreving	1 085	174
7795 Husleietap	0	40
Sum	2 024	1 159

Note 8 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-2 273 508	200 829	-2 072 679
Sum opptjent egenkapital	-2 273 508	200 829	-2 072 679
Sum egenkapital	-2 273 508	200 829	-2 072 679

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

Note 9 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA
Lånenummer:	12137119259
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2018
Rentesats:	7.20 %
Beregnet innfridd:	30.09.2037
Opprinnelig lånebeløp:	3 000 000
Lånesaldo 01.01:	2 387 750
Avdrag i perioden:	105 891
Lånesaldo 31.12:	2 281 859
Saldo 5 år frem i tid:	1 622 561

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12137119259	6	195 094	1 170 564
	6	185 216	1 111 296

Selskapets eiere har et felles ansvar for låneopptaket da boligselskapet ikke eier bygningen.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Ekebergveien 13.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Ekebergveien 13

Styreleder	Siv Mørkestøl Risahagen (sign.)	05.03.2025
Styremedlem	Christian Lindstrøm (sign.)	04.03.2025
Styremedlem	Trude Smedheim (sign.)	04.03.2025



Til årsmøtet i Sameiet Ekebergveien 13

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Sameiet Ekebergveien 13 som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn



for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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. Betyggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

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

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2025-03-10 08:10:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: K07CJ-XEVTJ-W8NC5-HJESFEUS0A-YGPX0

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

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

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

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

Årsmelding 2024 - Sameiet Ekebergveien 13

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Siv Mørkestøl Risahagen
Styremedlem, Christian Lindstrøm
Styremedlem, Trude Smedheim

Styret i Sameiet Ekebergveien 13 består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Ekebergveien 13 er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Ekebergveien 13 ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 985715130

Sameiet Ekebergveien 13 består av 12 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Ekebergveien 13 er fullverdiforsikret i Protector Forsikring Asa, avtalenr 1441767. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Sameiet Ekebergveien 13 har et system som tilfredsstillende oppfyller myndighetens krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har hatt telefonmøter, fysiske møter og hatt utveksling på e-post/meldinger.

Styret har arbeidet med følgende saker:

Opprydding i fellesarealer:

Styret har oppfordret beboere til å fjerne private eiendeler ifra loftet, uten særlig hell med det. Styret vurderte å ikke leie konteiner for sameiet da vi så det som den enkeltes ansvar.

Dugnad

Styret har arrangert dugnad med fokus på beskjæring av trær.

Utleie av kjellerrom til beboer

Økonomi

Styret har jobbet med å holde kostnadene nede for å bygge egenkapital. Felleskostnadene ble økt noe fra januar 2025 etter anbefaling fra USBL. Styret må følge opp den økonomiske situasjonen godt. Vi får bistand fra USBL med dette. Per nå har sameiet nok kapital for å betale løpende utgifter. Det er ikke budsjettert med store utgifter til uforutsett vedlikehold.

Planlagt vedlikehold i 2025:

Ny utetrapp

Bytte vindu i døra

Årsmeldingen er godkjent av styret.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 10.04.2025.

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

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

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



HUSORDENSREGLER

SAMEIET EKEBERGVEIEN 13

Det hadde vært fint om vi kunne klart oss med politimester Bastians lov;
*Man skal ikke plage andre, man skal være grei og snill,
og forøvrig kan man gjøre hva man vil.*
Men det kan være bra med en presisering for hva som gjelder hos oss.
Sist endret på årsmøte 19.06.2020

1. Generelt

1.1. Formål

Husordensreglene har til hensikt å legge forholdene til rette for et hyggelig bomiljø med ro og orden for alle som bor her.

1.2. Plikter

Seksjonseiere og leietagere plikter å rette seg etter de husordensregler og vedtekter som til enhver tid gjelder

Utleiere er ansvarlige for at samtlige leietagere informeres om og følger nevnte regler. Beboerne plikter også å sørge for at besøkende følger samme regler.

1.3. Håndheving

Styret behandler brudd på reglene, og innkomne klager.

Brudd på Husordensreglene kan føre til pålegg om salg av seksjonen etter § 26 i *Loven om Eierseksjoner*.

1.4. Skadeverk

Skade som påføres personer, gjenstander eller fellesarealer må erstattes av den eller de som forvolder skaden. Forvoldes skaden av besøkende skal den erstattes av vertskapet.

1.5. Endringer

Husordensreglene kan endres med alminnelig flertallsvedtak på sameiemøter. Forslag til endringer sendes skriftlig til styret.

2. Bomiljø og sikkerhet

2.1. Ro og orden

Uteareal/balkonger/oppgang

Vis hensyn ved bruk av uteareal. Etter kl 22.00 skal det være ro i utearealet og i oppgang.

Leilighetene

Det skal være ro mellom 22.00 og 07.00. Beboere må på øvrige tider av døgnet avpasse bruk av TV, radio, musikkanlegg osv. Høytalere bør ikke plasseres rett på gulv, men på dertil egnet "isolering".

Sosiale tilstelninger / fester

Beboer som skal ha fest eller lignende tilstelning som varer til etter kl 22.00 skal sende ut "nabovarsel" senest 4 dager før tilstelningen. Nabovarsel kan henges opp på oppslagstavlen ved postkassene.

Arbeidsstøy

Støyende arbeider som banking og boring skal kun foregå hverdager mellom kl 08.00 og 20.00, og lørdager mellom kl 09.00 og 16.00. Slikt arbeid er ikke tillatt på søn- og helligdager.

2.2. Dører og vinduer

Alle ytterdører, kjellervinduer, kjellerdører, loftsdør og garasjeporter skal holdes låst, det er alles ansvar å alltid låse etter seg.

Nøkkel til fellesdørene er systemnøkkel, dersom noen trenger ekstra nøkkel kan dette bestilles gjennom vår forretningsfører Heba.

2.3. Dyrehold

Sameiet er positiv til dyrehold, og gir dispensasjon fra hovedregelen, jamfør *Lov om eierseksjoner § 19,6*. Det er fint om styret informeres om evt dyr som bor her.

Husdyr skal holdes i bånd ved lufting, og etterlatenskaper fjernes av eier. Dyr skal ikke ha tilgang til fellesarealer inne.

2.4. Avfallshåndtering

Søppelsjakten er ikke i bruk

Husholdningsavfall sorteres etter gjeldende regler fra Oslo kommune og legges i en av 4 containere ved oppkjørselen.

Papp og papir brettes sammen og kastes i en av 4 papircontainere ved oppkjørselen.

Glass og metall kastes i glass- og metallcontainer som står nedfor bakken i krysset Ekebergveien og Konowsgate.

Øvrig avfall leveres etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.

2.5. Grilling

Egen grill kan brukes i hagen, lengst mulig vekk fra bygningsmasse. Det er tillatt å bruke gass grill og elektrisk grill på balkongene.

2.6. Røyking

Sigarettsneiper må ikke kastes på fellesareal. Det bes om at røykere tar hensyn til de som har soverom over ved røyking ut vinduer og på balkonger, spesielt i sommerhalvåret da lufting er nødvendig.

2.7. Dugnad

Sameiet arrangerer dugnad vår og høst for å få gjort unna renhold og vedlikehold inne og ute. Det forventes at alle seksjoner deltar. Dersom noen ikke deltar på dugnad må de betale det som det vil koste å leie inn utenforstående til å gjøre jobben, for enkelthets skyld har vi satt denne summen til 600 kr pr seksjon/dugnad.

3. Bygg og oppgang

3.1. Skilting

For å opprettholde et godt inntrykk av inngangsarealet, og gjøre det lettere for besøkende og postbud skal skilting på postkasser og ringetablå være av samme type. Bestillingsskjema for ringeklokke- og postkasseskilt fås fra styreleder og bekostes av beboer selv.

3.2. Kasting av reklame o.l.

Uønsket reklame skal kastes i papircontainere ved oppkjørselen, ikke på gulvet under postkassene.

3.3 Hensetting i oppganger og på fellesareal

Fellesarealer skal ikke benyttes til lagring av eiendeler. Alle har både loftsbod og kjellerbod til oppbevaring av eiendeler.

Sykler parkeres i sykkelstativ eller kjellerbod, barnevogner kan parkeres under trappen i kjelleren.

3.4. Vask av klær

Vaskekjelleren og tørkerommet befinner seg i kjelleren, og er til alles benyttelse.

Strøm til vaskemaskin og tørkerom kobles på ved å betale med 5-kroninger i automaten i gangen.

Vaskekjeller kan benyttes frem til 21.00.

Vasketidene er 07.00-15.00 og 15.00-21.00. reservering av vasketid gjøres ved at man henger opp en hengelås med seksjonsnr på ønsket tid, på tavlen i vaskekjelleren.

Når din vasketid er over fjerner du hengelåsen din fra tavlen. Vaskekjeller, tørkerom, vaskemaskin og tørketrommel skal rengjøres etter bruk. Gulvet spyles rent etter behov og sluken renses. Skittent tøy skal ikke oppbevares i vaskekjelleren i påvente av vasketid.

3.5. Tørking av klær

Vi har tørkerom i tilknytning til vaskekjelleren og tørkestativ ute i hagen.

4. Leiligheter og boder

4.1. Overdragelse og utleie

Ved overdragelse og utleie av seksjon skal styret og forretningsfører informeres om ny eier og hvem som evt leier leiligheten. Skjema for å melde overdragelse og utleie hentes hos styreleder, og skal leveres styret umiddelbart etter overdragelse/utleie.

4.2. Indre vedlikehold

Seksjonseier er ansvarlig for at innvendige flater av egen balkong vedlikeholdes i sine opprinnelige farger. Maling til dette bekostes av sameiet.

4.3. Antenner og parabol

Private antenner eller parabol er ikke tillatt på området.

5. Parkering

Hver seksjon kan ha en bil parkert på eiendommen på anvist plass. Garasjeleierne skal alltid benytte garasjene for parkering.

5.1. Garasjer

Vi har 3 låsbare garasjer som leies ut til beboere etter ansiennitet. Eiere som selv bebor leiligheten sin har førsteprioritet, deretter leietakere. Ansiennitet oppnås for eiere fra den dato man kjøper leiligheten og selv bebor den, for leietakere gjelder den dato man flytter inn.

5.2. Parkeringsplasser

Parkeringsplassene administreres av styret, og tildeles etter samme ansiennitetsprinsipp som garasjene. Vi har dessverre ikke mulighet for gjesteparkering.

VEDTEKTER

for

Sameiet Ekebergveien 13

Org.nr.: 985 715 130

Endret og vedtatt i sameiermøte den 6. mai 2010, i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr. 31

1 NAVN OG OPPRETTELSE

Sameiets navn er Sameiet Ekebergveien 13, og det har gårdsnummer 233 og bruksnummer 117 i Oslo kommune.

Sameiet har 12 boligseksjoner og ble opprettet ved oppdelingsbegjæring tinglyst 30. november 1981.

2 ORGANISERING AV SAMEIET, RÅDERETT

2.1 Bebyggelsen og tomten ligger i sameie mellom eierne av de seksjoner som bebyggelsen og tomten er oppdelt i. Seksjonen kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. For hver seksjon er det fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke etter oppdelingen omfattes av bruksenheter, er fellesarealer.

2.2 Rettslig rådighet over seksjonen

Med de unntak som er fastsatt i eierseksjonsloven og disse vedtekter, har den enkelte sameier full rettslig rådighet over sin seksjon, herunder rett til salg, bortleie og pantsettelse. Sameiets styre og forretningsfører skal underrettes om alle overdragelser og leieforhold.

2.3 Bruken av bruksenheter og fellesarealer

2.3.1 Bruksenhetene og fellesarealer

Den enkelte sameier har enerett til å bruke sin bruksenhet og rett til å benytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og for øvrig til bruk som er i samsvar med tiden og forholdene.

Der sameiermøtet ikke har truffet vedtak om bruken, bestemmer styret hvordan fellesarealene skal brukes. Fellesarealene må ikke brukes slik at andre sameiere hindres i å bruke dem. Alle installasjoner på fellesarealene må på forhånd godkjennes av styret. Tiltak som er nødvendige på grunn av en sameiers eller et husstandsmedlems funksjonshemming kan ikke nektes godkjent uten saklig grunn.

Bruksenhetene og fellesarealene må ikke brukes slik at bruken på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for andre sameiere.

Sameiermøtet har vedtatt husordensregler med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Sameiere, beboere og besøkende plikter å følge de til enhver tid gjeldende husordensregler.

2.3.2 *Husdyrhold*

Det er tillatt å holde husdyr som ikke er til sjenanse eller ulempe for andre sameiere. Styret skal informeres om eventuelle husdyr.

2.3.3 *Parkering*

Sameiet har 3 garasjeplasser i byggets kjellerplan, og 5 utendørs parkeringsplasser. Disse disponeres av beboere som disponerer bil, og fordeles etter ansiennitet. Eiere som bebor leiligheten sin prioriteres, deretter leietagere. Ansiennitet oppnås for eiere fra den dagen de selv bebor leiligheten sin, og for leietagere fra innflyttingsdato. For garasjene betales månedlig leie. Fremleie av garasje eller parkeringsplass er ikke tillatt.

3 VEDLIKEHOLD

3.1 Bruksenhetene

Det påligger den enkelte sameier å besørge og bekoste innvendig vedlikehold av bruksenheten, herunder vegger, gulv, og tak, sluk, vann- og fuktsperrer i våtrom, vindusruter samt inngangsdør.

Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten så langt de er synlige i eller lett tilgjengelige fra bruksenheten, og ikke er bygget inn i etasjeskillere og andre bærende konstruksjoner, eller også betjener andre bruksenheter. Innkassing og andre hindringer utført av nåværende eller tidligere sameiere, fritar ikke for vedlikeholdsplikt.

Sameieren er ansvarlig for elektriske ledninger til og med bruksenhetens sikringsboks. Sameieren er ansvarlig for å holde bruksenheten oppvarmet, slik at rør ikke fryser.

Vedlikeholdsplikten omfatter også sluk, gulvbelegg eller maling, utgangsdør til og innsiden av balkonger og terrasser og andre arealer seksjonseieren har enerett til å bruke.

Sameieren er ansvarlig for at bruksenheten er utstyrt med påbudt brannvernustyr, og at dette fungerer og er i forskriftsmessig stand.

Sameieren har plikt til å gjennomføre forsvarlig vedlikehold, slik at det ikke oppstår skade på fellesarealer eller andre bruksenheter, eller ulempe for andre sameiere.

3.2 Fellesarealer

Alt vedlikehold av fellesarealer og fellesanlegg ute og inne, så som tomten, hele bygningskroppen med vegger, trapperom, ganger, rør og ledninger, påhviler sameierne i fellesskap (sameiet). Dette omfatter ikke arealer, gjenstander eller installasjoner som er underlagt en eller flere sameieres eksklusive bruksrett og derav følgende vedlikeholdsansvar. Utskifting av vinduer og inngangsdører til seksjonene påhviler sameiet.

4 FELLESKOSTNADER

Felleskostnader er alle kostnader ved eiendommens drift som ikke gjelder den enkelte bruksenhet, så som vedlikeholdskostnader, forsikringer, administrasjonskostnader, skatter og offentlige avgifter med mer.

Styret skal påse at alle felleskostnader blir dekket av sameiet etter hvert som de forfaller, slik at man unngår at kreditor gjør krav gjeldende mot de enkelte sameiere for sameiernes felles forpliktelser.

Til dekning av sin andel av felleskostnadene skal den enkelte sameier forskuddsvis hver måned betale et a kontobeløp fastsatt av sameiemøtet. Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

Felleskostnadene fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

For sameiernes felles ansvar og forpliktelser overfor utenforstående hefter den enkelte sameier i forhold til sameiebrøk.

5 LOVBESTEMT PANTERETT

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

6 SAMEIERMØTET

- 6.1** Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

I rene boligsameier og sameier opprettet før 1.1.1998 regnes flertall etter seksjoner, slik at har hver seksjon har en stemme.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte, med forslags-, tale-, og stemmerett. Styreleder plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon, styremedlemmer og leiere av boligseksjon, har rett til å være tilstede på sameiermøtet og rett til å uttale seg.

Sameiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Sameiere har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen sendes alle sameierne.

6.2 Innkalling til sameiermøte

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til sameierne med varsel på minst 8 dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan, om det er nødvendig, innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 virkedager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for sameiermøtet, og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner eller vedtektene vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Senest en uke før ordinært sameiermøte skal styrets årsberetning og regnskap sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal også være tilgjengelige i sameiermøtet.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak i sameiermøte ikke innkalt, kan en sameier eller et styremedlem kreve at tingretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

6.3 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Valg av styreleder.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.4 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Hver seksjon har en stemme. Blanke stemmer anses som ikke avgitt. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenheter, og til reseksjonering som medfører øking av det samlede stemmetall,

- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 % av de årlige fellesutgiftene.

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

Det skal under møteleders ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er tilstede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

7 STYRET

- 7.1** Sameiet skal ha et styre bestående av 3 medlemmer og 1-2 varamedlemmer. Styrets leder velges særskilt. Styremedlemmer behøver ikke være sameiere, men må være myndig.

Flertallet av styrets medlemmer skal være eiere, og styreleder skal være en eier som bebor bruksenheten sin.

Styrets medlemmer velges av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmene.

Styremedlemmer tjenestegjør i to år av gangen.

7.2 Styrets oppgaver og myndighet

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak og sette i gang ethvert tiltak som ikke etter loven, vedtektene eller vedtak i det enkelte tilfelle, skal besluttes av sameiermøtet.

Avgjørelser som kan tas av et alminnelig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

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

7.3 Styremøter

Styreleder skal sørge for at det avholdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er til stede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

8 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemming på sameiermøtet om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om sitt eget eller nærståendes ansvar, eller om pålegg om salg eller fravikelse av egen seksjon. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonsloven § 26 eller § 27.

Styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

9 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc, skal skje etter en samlet plan vedtatt av sameiermøtet. Skal noe slikt arbeid utføres av sameierne selv, må det kun skje etter forutgående godkjenning av styret.

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes punkt 6.4 og eierseksjonsloven krever sameiermøtets samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

10 SAMEIERS ERSTATNINGSANSVAR

Ved skader som skyldes en seksjonseiers uaktsomhet, eller som en seksjonseier på annen måte er erstatningsansvarlig for, skal seksjonseierens forsikring benyttes så langt den rekker, inkludert mulig egenandel, før sameiets forsikring benyttes. Ved skade som skyldes seksjonseiers uaktsomhet og som dekkes av sameiets forsikring, skal seksjonseieren betale egenandelen og andre direkte utlegg som ikke dekkes av forsikringen og som er en følge av skaden. Bestemmelsen gjelder uansett om skaden oppstår på fellesareal eller i en bruksenhet. Bestemmelsen gjelder også når skaden er forårsaket av noen av seksjonseierens husstand eller personer som seksjonseieren har gitt adgang til eiendommen eller overlatt sin seksjon til.

Når erstatningsansvaret er en følge av sameieforholdet, kan sameiets legalpanterett etter eierseksjonsloven § 25 og vedtektenes punkt 5 anvendes.

11 MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 26.

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

12 FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdslovens kapitel 13, jf. lov om eierseksjoner § 27.

13 MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som etter eierseksjonsloven § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

14 FORRETNINGSFØRER

Sameiermøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Forretningsfører ansettes og sies opp av styret, som også fastsetter forretningsførers lønn og instruks.

15 REVISJON OG REGNSKAP

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Sameiets revisor velges av sameiermøtet, og tjenestegjør inntil ny revisor velges.

16 ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer, med mindre eierseksjonsloven stiller strengere krav.

17 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 27. mai 1997 nr 31.



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, varmpumper 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 tuner/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. AVTREKKSIVIFTER 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 utearrangemeter 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. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, 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.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.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: Ekebergveien 13
0192 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Andreas StrandlieTelefon: 970 09 919
E-post: andreas.strandlie@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 viderefordlet 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