

**aktiv.**



Siebkes gate 4C, 0562 OSLO

**Lys og pen 3-roms i klassisk  
bygård | 2,65 m takhøyde | 3 boder  
| IN-ordning | Varmtvann og TV/  
internett inkl.**



Eiendomsmegler / Partner

## Helena Holthe

**Mobil** 924 10 393

**E-post** helena.holthe@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 6 000 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 169 871,-  
**Omkostn.:** Kr 9 645,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 179 516,-  
**Felleskostn.:** Kr 5 628,-  
**Selger:** Sunniva Monnac  
Simon Bjørn Johansson

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1894  
**BRA-i/BRA Total** 61/70 kvm  
**Tomtstr.:** 1344.4 kvm  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 229, bnr. 69  
**Andelsnr.:** 287  
**Oppdragsnr.:** 1008260140

# Lys og pen 3-roms i klassisk bygård | 2,65 m takhøyde | 3 boder | IN-ordning |

Lys og innbydende 3-roms leilighet beliggende i et flott og ærverdig bygård. Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og har en svært god og gjennomgående planløsning. Store klassiske vindusflater gir rikelig med naturlig lys, samtidig som leiligheten har minimalt med innsyn og et hyggelig, grønt utsyn. Boligen holder en gjennomgående god og moderne standard, slik at du kan flytte rett inn. Her bor du med et bredt utvalg av kaféer, restauranter, butikker, parker og kollektivtransport rett utenfor døren.

Merk deg dette:

- Hovedsoverom benyttes i dag som stue
- Store vinduer med dype karmen sikrer godt med naturlig lys
- Sosial, åpen stue- og kjøkkenløsning
- Lekker kjøkken med integrerte hvitevarer
- Bad pusset opp i regi av brl i 2014
- Vinduer byttet i 2019
- Vedovn
- 3 boder



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	52
Energiattest .....	80
Boligopplysninger .....	85
Husordensregler .....	87
Vedtekter .....	90
Nabolagsprofil .....	133
Budskjema .....	142

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 61 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 70 kvm

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 5 kvm Bod

4. etasje

BRA-i: 61 kvm Entré, bad, kjøkken med spiseplass, soverom og stue.

BRA-e: 1 kvm Bod

5. etasje

BRA-e: 3 kvm Bod

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Med boligen følger det en kjellerbod på 5 m<sup>2</sup>, en bod i trapperom på 1m<sup>2</sup>, samt en loftsbod på 3m<sup>2</sup>.

Bod arealer utgjør til sammen 9m<sup>2</sup> BRA-E.

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 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".

### **Tomtetype**

Eiet

### **Tomtestørrelse**

1344.4 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles tomt for borettslaget. Tomt opparbeidet med busker, trær, plenområder, diverse beplantning, sykkelparkering, lekeplass, sittegrupper og steinlagte internveier.

### **Beliggenhet**

Leiligheten har en attraktiv og sentral beliggenhet i Siebkes gate, i det sjarmerende Gråbeinkvartalet rett ved Botanisk hage. Her bor du i hjertet av Oslo, med kort gangavstand til Grünerløkkas pulserende byliv, samtidig som området oppleves rolig og tilbaketrukket med grønne omgivelser og historisk bebyggelse.

Botanisk hage er nærmeste nabo og byr på vakre grøntarealer samt Naturhistorisk museum med både zoologiske og geologiske utstillinger. I nærområdet finner du også flere populære parker og rekreasjonsområder som Sofienbergparken, Birkelunden, Olaf Ryes plass, Tøyenparken, Nedre Foss park, Iladalen og Cubaparken. Akerselva ligger like ved og gir flotte turmuligheter året rundt – enten du ønsker en rolig spasertur langs elva eller tur videre mot marka eller Bjørvika.

Området byr på et rikt utvalg av hyggelige kaféer, restauranter, nisjebutikker og spennende konsepter. Grünerløkka, Tøyen og Grønland ligger alle innen kort gangavstand og tilbyr et variert byliv med kulturtilbud, shopping og populære serveringssteder. Vulkan og Mathallen nås på ca. 15 minutter til fots og byr på et bredt utvalg av matopplevelser og spesialforretninger.

Dagligvaretilbudet er svært godt, med blant annet Rema 1000, Kiwi, Joker og Coop i umiddelbar nærhet. I tillegg finnes apotek, vinmonopol og øvrige servicetilbud lett tilgjengelig. Søndagsmarkedene på Blå er også et populært og hyggelig innslag i området.

Nabolaget er i stadig utvikling og har de senere årene fått flere nye tilbud, blant annet oppgradert Tøyenbad og nye idretts- og aktivitetstilbud på Dælenenga. For den aktive finnes det også flere treningssentre i nærheten.

Kollektivtilbudet er svært godt med kort vei til buss, trikk og T-bane. Herfra kommer du deg raskt til sentrum, Nydalen, Blindern og øvrige deler av byen. Carl Berners plass fungerer som et sentralt kollektivknutepunkt, og Oslo S nås på ca. 15 minutters gange. Karl Johans gate ligger omtrent 20–25 minutter unna til fots. Området har også gode forhold for sykling, samt tilgang til både bysykler og el-sparkesykler.

Kort oppsummert får du en sjelden kombinasjon av sentral beliggenhet, grønne omgivelser og et rikt byliv rett utenfor døren.

### **Adkomst**

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

## **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

## **Bygningssakkyndig**

Larsens Takst Service AS

## **Type rapport**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Bygningen er fra 1894 og fremstår med yttervegger i teglsteinskonstruksjon.

Yttertaket er en saltakskonstruksjon tekket med takstein.

Leilighetens etasjeskille er utført i tre.

Vinduene i boligen har 3-lags glass i trerammer. Entrédøren er i laminert utforming med B-30/35db klassifisering.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Innvendig - Overflater

Avvik: Det er observert stedvis knirk på gulvflater.

- Innvendig - Pipe og ildsted

Avvik: TG settes ut i fra at mer enn halvparten av pipekonstruksjonens levetid er oppbrukt.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger

Avvik: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning. Fordelerstammer for rør-systemet på bad er plassert i himling, uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet).

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med

bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 80 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue, samt større skjevheter i øvrige rom.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Utvendig - Bygning generelt
- Innvendig - Andre innvendige forhold
- Våtrom - Leilighet > Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
- Tekniske installasjoner - Varmtvannstank

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2021.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Ufaglært, 2021 og 2022

Beskrivelse: Sept.2021: Vi byttet ut silikonfugene på vegg og gulv på badet. Hull under do for å avdekke lekkasje i sistene er beholdt samme sted. Sept.2022: Byttet servant, blandebatteri og festet 2 baderomskap. Alle nye skruehull er fylt med silikon, og gamle hull er tettet med silikon. Nov.2022: Montert dusjskyvedør for nisje. Det er montert etter bruksanvisning og det ble ikke laget hull i flisene, kun tettet med silikon. Byttet dusjhode til regndusj. For dette ble det gjort nye hull i flisene for å feste det, hullene er fylt med silikon. Gamle hull er tett med silikon. Montert hylle i dusjen. Denne er skrudd i veggen, skruehull er fylt med silikon.

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

Ja

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

Ja

Beskrivelse: Det er skjevhet i gulv.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2022

Beskrivelse av arbeidet: Vi har montert vedovn og tilkoblet den til teglsteinspipe. Den er meldt inn til Oslo kommune. Pipe ble feiet sist Mars 2025 (informasjon fra årsoppgave 2024). Vedovnen ble kontrollert av en feier i Mai 2026.

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

Ja

Firmanavn: OsloViken Elektro, 2026

Beskrivelse: Sjekk av stikkontakt på murvegg ved vedovn. Kobling til strøm og sjekk av stikkontakt over vaskemaskin på badet. Byttet termostat for varmegulv i gang/kjøkken.

Samsvarserklæring tilgjengelig.

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

Ja.

Sykkeltilrettelegging i Sars' gate. Link: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/sykkeltilrettelegging-i-sars-gate>.

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

Ja.

Årsoppgave 2024 melder om høy radon verdier i kjeller.

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

Ja.

Ufaglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021.

Beskrivelse av arbeidet: - Monterte manglende rør for avtrekksvifte på kjøkkenet. - Montert ny kjøkkenbelysning fra IKEA med dimmer (koblet på stikkontakt) - Påført gips puss på teglsteinvegg i kjøkken/stue. - Slipt og oljet tregulv på soverom/ stue. - Montert rosett i tak på soverom/ stue. - Montert taklampe på eksisterende ledning på soverom/ stue. - Montert hylle på soverom og stue. - Malt kjøkkenfronter.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2023.

Beskrivelse av arbeidet: Byttet oppvaskmaskin på kjøkkenet.

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

Ja- Det er en skuff i fryseren hvor hjørnet bak er knekt av.- Dekselet til lampen i kjøleskapet er teipet.

33. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja.

Beskrivelse: Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026).

Ordnningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden.

## **Innhold**

Leiligheten ligger i 4. etasje og inneholder entré, soverom, stue/soverom, gang, bad og kjøkken/stue. I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod, en kjellerbod og en bod i

trappegang.

### **Standard**

#### **ENTRÉ**

Velkommen inn i en innbydende entré med plass til oppbevaring av sko og yttertøy. Det er montert porttelefon på vegg.

Leiligheten gir umiddelbart et svært godt førsteinntrykk, med gjennomgående fine materialvalg og god standard.

#### **STUE (OPPRINNELIG HOVEDSOVEROM)**

Stuen er leilighetens naturlige samlingspunkt – et romslig, lyst og trivelig oppholdsrom med god atmosfære. Stort klassiske vindu slipper inn rikelig med dagslys og gir et hyggelig, grønt utsyn med minimalt innsyn. Alle vinduene i leiligheten ble skiftet i 2019, og brede vinduskarmer gir god plass til planter og dekor. Den gode takhøyden på ca. 2,65 meter, kombinert med det fine lysinnslippet, skaper en luftig og behagelig romfølelse.

#### **KJØKKEN / STUE**

Kjøkkenet ligger i en åpen og sosial løsning mot spisestuen, og fremstår moderne og tidløst med innredning fra IKEA. Innredningen har glatte, grønne fronter og benkeplate i tre med nedfelt oppvaskkum. Her er det godt med både skap- og benkeplass, samt praktiske fliser over benk og belysning under overskapene. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer bestående av stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med frysedel. Alle hvitevarene medfølger handelen. Det er også installert lekkasjevarsler.

#### **BAD**

Leiligheten har et lyst og moderne flislagt bad pusset opp i regi av brl i 2014. Badet har gulvfliser med gulvvarme, lyse veggfliser og downlights i himlingen som gir et moderne uttrykk. Innredningen består av servantskap med speil, vegghengt toalett med skap over og dusjhjørne med glassvegg. Det er opplegg og plass til vaskemaskin.

#### **SOVEROM**

Lyst og koselig soverom med plassbygd dobbeltseng. Gode oppbevaringsmuligheter i skreddersydd garderobeløsning.

#### **Innvendige overflater**

Gulv: Tregulv og laminat.

Vegger: Malte flater av plater og panel samt åpen tegl/mur.

Himling: Malte flater bestående av plater i alle rom. Takhøyden er målt opp mot 2,65 m.

#### **Tekniske installasjoner**

- Vannledninger: På kjøkkenet er det vanntilførsel med Pex-rør og montert Waterguard i

benkeskap. På badet er det åpne forkrommede vannrør til installasjonene.  
Hovedstoppekraner er plassert over himling på bad. Anlegget er fra 2014.  
- Avløpsrør: Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør. Anlegget er fra 2014.  
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventil på kjøkken og ventil på bad.  
- Oppvarming: Oppvarming i leiligheten med vedovn i stue, samt gulvvarme på bad og i stue/kjøkken og entre.  
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal.  
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg.  
Sikringsskap med automatsikringer og porselen er plassert i felles gang.

### **Innbo og løsøre**

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

Medfølger ikke:

Fastmontert skap med dører i gang til badet  
Skap med dører som er løse i bodene  
Kurver i garderobeskap

### **Hvitevarer**

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

### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2023:

- Byttet ut oppvaskmaskin av merket electrolux med automatisk åpning. Montert etter bruksanvisning
- Feste av diverse møbler og skap i leilighet og boder, maling av vegger, lister og tak.

2022:

- Sept.2022: Byttet servant, blandebatteri og festet 2 baderomskap. Alle nye skruehull er fylt med silikon, og gamle hull er tettet med silikon.
- Nov.2022: Montert dusjskyvedør for nisje. Det er montert etter bruksanvisning og det ble ikke laget hull i flisene, kun tettet med silikon. Byttet dusjhode til regndusj. For dette ble det gjort nye hull i flisene for å feste det, hullene er fylt med silikon. Gamle hull er tett med silikon. Montert hulle i dusjen. Denne er skrudd i veggen, skruehull er fylt med silikon.
- Vedovn er installert av egeninstats i Sept. 2022.

2021:

- Sept.2021: Vi byttet ut silikonfugene på vegg og gulv på badet.
  - Malt kjøkkenflater + pusset kjøkkenbenk og oljet + byttet ut fug på kjøkkenbenk
- Installert manglende avtrekksrør fra avtrekksvifte til luftutakk på kjøkkenet

2020:

- Forrige eier skrev i egenærklæring at de installerte opplegg for vaskemaskin på badet i Mars 2020, men dette har vi ikke dokumentasjon på.

2019:

- Vinduer i boligen fremstår med 3-lags glass i treframmer.

2014:

- Badet ble oppusset i 2014 felles i Siebkes gate 4C blokken (dokumentasjon tilgjengelig).
- Vanntilførsel med Pex-rør, det er montert Waterguard i benkeskap.
- Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.
- Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV og internett fra Telia er inkludert i felleskostnader. Det er også lagt opp til fiber fra Global Connect, det er ikke inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

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 per 2026 for beboerparkering i indre by, hhv. bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene (beboerparkeringszone A, B, C, D og E):

-Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 3 850 kroner for ett år

-Motorsykkkel og moped: 1 925 kroner for ett år

-El-bil : 1 300 kroner for ett år

-El-motorsykkkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Ellers er det gateparkering etter gjeldende bestemmelser i området.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

If Skadeforsikring NUF, polisenummer SP586924

## Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstjenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

## INTERVJU MED SELGER

Strømforbruk?

Totalt forbruk i 2025 : 7154kWh ~6500kr

Hvordan er parkeringsmulighetene?

Vi har bil som vi bruker ofte og det sjeldent problem med å finne parkering. Vi parkerer som regel i Siebkes gate eller Sars gate. Det er beboerparkering sone D (1250kr per år for el-bil) og gode lademuligheter for elbil i noen hundre meter avstand (som vi også benytter oss av når vi skal lade bilen).

Når kjøpte dere eiendommen?

Kjøpt i August 2021 og overtok i 20 September 2021.

Hva var avgjørende for valget deres?

- Bakgården var hyggelig, ren og ryddig, noe som tydet på at det var ett borettslag som tok godt vare på fellesområdene.
- Vi var på flere visninger i den perioden og denne leiligheten skilte seg ut fordi en følte luftig og lys, med litt utsikt (ikke rett mot ett annet bygg).
- Vi likte hvordan forrige eier hadde satt opp planløsningen med 2 stuer som passer godt behovene våre.
- Lokasjonen var ideel mtp pendling til jobb, raskt ut på E18 eller E6 for å komme seg ut av byen og gåavstand til Oslo S.

Hvorfor skal dere flytte?

Vi ville ha mer plass, hage og en lokasjon som passer bedre vår livstil idag og for fremtiden (enebolig nærmere marka).

Hva har dere likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

Nærhet til "alt" men samtidig veldig rolig. Alltid noe å se på ut vinduet :)

Hva har dere likt best med området?

Nærhet til botanisk hage og Tøyenparken (joggeturer, gåturer).

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

Vår og høst er spesielt fine mtp vegetasjon i bakgården og trærne utafor vinduene. På sommeren er det veldig hyggelig å benytte seg av plattingen med gassgrill i bakgården. Vinteren er jo litt mørkere, men leiligheten er fortsatt lys siden vi er så høyt oppe, og den er veldig koselig når vi fyrer i peisen.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord:

Lys, avslappende og romslig.

## Energi

### Oppvarming

Vedovn og elektrisk oppvarming. Boligen har gulvvarme på bad, stue/kjøkken og entré.

### Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - [www.nve.no](http://www.nve.no)

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 6 000 000

### Omkostninger kjøper

6 000 000 (Prisantydning)

---

169 871 (Andel av fellesgjeld)

---

6 169 871 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

8 255 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

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

---

9 645 (Omkostninger totalt)

18 545 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 345 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

6 179 516 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 188 416 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

6 191 216 (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 inkluderer:

Totalt: kr 0,00

#### **Informasjon om eiendomsskatt**

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 1,7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/>

eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/

### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 438 280 for år 2024

### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 753 118 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 etc.

### **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

### **Felleskostnader inkluderer**

Felleskostnader utgjør kr. 5 628,- i måneden.

Herav:

- Felleskostnader drift: 4 052,-
- Renter IN-lån: 805,-
- Avdrag IN-lån: 771,-

Under punktet "felleskostnader drift" inngår utgifter som varmtvann, TV og internett fra Telia, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring,

drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar etc.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og oktober måned. Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse, er det kjøpers ansvar.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte. Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 5 628

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 169 871

#### **Andel fellesgjeld år**

2026

#### **Fellesgjeld pr. dato**

18.05.2026

#### **Kommentar fellesgjeld**

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537032870, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.05.2026: 5.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 18.05.2026: 19 149 754

Andel av saldo: 169 872

Første termin/første avdrag: 30.03.2021 ( siste termin 30.12.2038 )

Flytende rente, 4 terminer pr år

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

#### **Andel fellesformue**

Kr 5 540

**Andel fellesformue dato**

31.12.2025

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Graabein Borettslag

**Organisasjonsnummer**

954687821

**Andelsnummer**

287

**Om borettslaget**

Graabein Borettslag er et borettslag i Oslo kommune med organisasjonsnummer 954 687 821. Selskapet består av 131 andeler fordelt på 131 boliger og 1 næringslokale.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl. Revisor er KPMG. Ansatt daglig leder/vaktmester på fulltid: Rolf Voergaard, tel. 905 56 381.

**Styrets arbeid:****Hussopp:**

Det ble funnet sopp i en kjellerbod som etter analyse viste seg å være ekte hussopp, av råtesopper som angriper boligen er dette den mest aggressive og den som kan gjøre størst skade på bygningen. Den hadde spredd seg til tilliggende leilighet via en kulvert på utsiden av bygget. Soppen hadde utviklet seg over tid til en alvorlig situasjon som krevde strakstiltak, saneringsarbeidet ble omfattende og svært kostbare.

**Piper/fyring:**

Etter utfordringer med dårlig trekk ble pipene feiet, noe som har hatt god effekt, men dette endrer naturligvis ikke behovet for rehabilitering av pipene på litt lengre sikt.

**Radon:**

Kontrollmålingene viste at tiltakene har hatt svært positiv effekt, i noen få tilfeller er det utført ytterligere tiltak for å få også disse ned på tilfredstillende nivå.

**Internett/tv:**

Beboere har valg mellom fiber fra Global Connect eller internett/tv fra Telia som er inkludert i husleien ut 2026, dette vil bli tatt opp til vurdering senere i år.

**Ventilasjon:**

Utfordringer med mangelfull ventilasjon i enkelte leiligheter.

Dugnad:

Det ble arrangert vårdugnad med godt oppmøte.

Vedlikehold:

Vannrør nederst i 7 sjakter og på loft i Lakkegata har fått ekstra varmekabel og rørisolasjon for å hindre frostskafer. Vannskade i Siebkes gate 4A pga. manglende feste av rør i tak. Feil på porttelefonanlegg utbedret. I tillegg ble det utført løpende vedlikehold av rørlegger, elektriker og maler.

Informasjon fra styreleder pr. 21.05.26:

- Det er ikke vedtatt større vedlikeholds oppgaver av generalforsamling eller styret.
- Det er pr. dato ikke planlagt husleieøkning.
- På lengre sikt skal pipene rehabiliteres, men som nevnt er det ikke vedtatt når dette skal gjøres.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Det mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjelden (IN-lån). Mulige datoer for nedbetaling av fellesgjeld er 15.03 og 15.09, men det gjøres oppmerksom på at avtale om nedbetaling må være gjort i god tid (senest én måned) før selve nedbetalingen skjer. Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), kontakt borettslaget/forretningsfører for nærmere opplysninger.

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommande årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

### **Forkjøpsrett**

Medlemmer av boligbyggelaget har forkjøpsrett. Forkjøpsretten er utlyst på forhånd. For de som har meldt forkjøpsrett er fristen 5 hverdager for å benytte forkjøpsretten etter at boligbyggelaget har fått melding om salg. Dersom aksept av bud skjer mer enn 3 måneder etter at varsel om forhåndsutlysning ble sendt boligbyggelaget, må forkjøpsretten utlyses på nytt. Det vil da kunne gå noe lenger tid før forkjøpsretten er avklart. Kontakt megler dersom det er behov for ytterligere informasjon.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2026 og årsregnskap for år 2025. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2026: overskudd (1 105 707,-)

Årsresultat for 2025: overskudd (64 738,-)

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

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

### **Dyrehold**

Tillatelse til husdyrhold avgjøres av styret for borettslaget. Den som ønsker å holde husdyr må derfor søke styret om dette. Hundehold (gjelder alle typer husdyr). Hunder skal ikke gå løse på borettslagets område, men skal føres i bånd av en person som til enhver tid kan ha kontroll over hunden. Båndtvang gjelder hele året. Hunder skal ikke luftes på borettslagets område. Det må påses at hunden ikke gjør sitt fornødne innen borettslagets område. Gjelder hele året. Brudd på vilkår medfører en advarsel, og ved gjentagelse kan andelseier bli nektet videre dyrehold. Det vises for øvrig til

politivedtektene.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Boligbyggelaget Usbl

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 229, bruksnummer 69 i Oslo kommune. Andelsnr. 287 i Graabein

Borettslag med orgnr. 954687821

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

Heftelser i eiendomsrett:

20.06.1933 - Dokumentnr: 1933/942716-1/105 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger

m.v.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

30.07.1975 - Dokumentnr: 1975/514872-3/105 - Rettighet  
Rettighetshaver: HAUGE RUTH  
LØPENR: 1172569  
LEIEAVTALE  
LEIE AV LEILIGHET  
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,320  
BEST. OM VARIGHET  
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN  
MED FLERE BESTEMMELSER

22.08.1975 - Dokumentnr: 1975/516987-1/105 - Rettighet  
Rettighetshaver: PALMGREN ASTRID  
LØPENR: 1172570  
LEIEAVTALE  
LEIE AV LEILIGHET  
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,320  
BEST. OM VARIGHET  
MED FLERE BESTEMMELSER

30.10.1975 - Dokumentnr: 1975/522264-3/105 - Rettighet  
Rettighetshaver: TINGHAUG OLE  
LØPENR: 1172571  
LEIEAVTALE  
LEIE AV LEILIGHET  
ÅRLIG AVGIFT NOK 1,800  
BEST. OM VARIGHET  
MED FLERE BESTEMMELSER

15.12.1983 - Dokumentnr: 1983/514240-3/105 - Fellesobl. for bor.innsk.  
Beløp: NOK 6 654 000  
Panthaver: Fellesskapet av innskytere, jf brl § 2-11  
første ledd  
LØPENR: 20052116  
Registrert feil panthaver  
11.11.2025. Arkivref. 25/39877-2  
Prioritet etter obligasjon(er) til Husbanken  
og/eller andre banker og kreditinstitusjoner  
Rettet etter tingl. §18  
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

12.07.1994 - Dokumentnr: 1994/37991-1/105 - Erklæring/avtale  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 71  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 82  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 229 BNR: 111

Bruk av gårdsrom

11.03.2014 - Dokumentnr: 2014/202658-1/200 - Pantedokument

Beløp: NOK 33 500 000

Panthaver: SVENSKA HANDELSBANKEN AB NUF

ORG.NR: 971 171 324

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 08.09.1894. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger tilsynsomslog for rehabilitering - ombygging fra 1981.

Det foreligger ferdigattest fra 2014 på rehabilitering alle bad.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Disse avviker fra dagens faktiske forhold på følgende punkter:

Inngangsdøren til leiligheten er flyttet fra en vegg til en annen.

Det er etablert entre i deler av soverom 2 inngang til soverom 1.

Opprinnelig entre var del av kjøkkenet hvor av kjøkkenet er utvidet og vegg mellom kjøkken og stue er fjernet.

Det foreligger avvik mellom godkjent/tillatt bruk og faktisk bruk. 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.

Byggemeldte tegninger ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere spørsmål.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Vernestatus for Siebkes gate 4 C: Kommunalt listeført (tidligere kjent som Gul liste).

Gul liste gir en oversikt over erkjente og prioriterte kulturminner og kulturmiljøer i Oslo, og er Byantikvarens verktøy i arbeidet med å kartlegge og verne et utvalg av byens historie. Dersom en eiendom er registrert i Gul liste, vil Plan- og bygnings- etaten oversende byggesaker som berører eiendommen til Byantikvaren for rådgivende uttalelse. Saken returneres deretter fra Byantikvaren til Plan- og bygningsetaten for sluttbehandling

Pågående saker:

\*Trondheimsveien 24 A-C - bruksendring og ombygging av loft til fem leiligheter. Saksnummer 202509353. Det foreligger pålegg om ferdigstillelse og vedtak om tvangsmulkt datert 31.07.2025.

\*Conradis gate 5 C - fasadeendringer. Saksnummer 202520977. Det foreligger tillatelse til tiltaket datert 21.11.2025. Søknaden omfatter utskifting av vinduer på fasade mot vest i første og andre etasje i Conradis gate 5 C, bydel Grünerløkka. Fire felts vindu i første etasje skiftes ut med dør med samme bredde og øvre høyde som eksisterende vindu. Vindu i andre etasje skiftes ut med fransk balkong.

Byggesak- 2025/15701: Trondheimsveien 19 A-B - fasadeendringer, ny inndeling av leiligheter og oppgradering og installasjon av tekniske anlegg  
Søknaden omfatter reparasjon av fasader, etablering av nytt vanntåkeanlegg i alle etasjer, oppgradering og etablering av nye tekniske installasjoner, endret planløsning i leilighetene, og totalrehabilitering av kjøkken og bad der enkelte kjøkken og bad flyttes til nye rom, i bydel Grünerløkka. Igangsettelsestillatelse ble gitt 22.04.2025. For nærmere informasjon om tiltaket, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202456928>

Lakkegata 68 C - fasadeendringer

Siste dok. 30.1.2026

Saksnr: 202519855

Lakkegata 79 - opparbeidelse av uteområde, oppføring av redskapsbod - Lakkegata skole

Saksnummer: 202509303

Lakkegata 79 - rehabilitering av toalettkjerner - Lakkegata skole

Saksnummer: 202507197

Ulovlighetssak- Trondheimsveien 13 - mulig ulovlig hyblifisering

For nærmere informasjon, se plan- og bygg sine hjemmesider: <https://>

[innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507666](https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202507666)

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Eiendommen er regulert til bolig m. tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. 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.

## Kontraktsgrunnlag

### **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. 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.

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

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

### **Meglers vederlag**

Provisjonen er avtalt til 0,9% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger/overtagelse: kr. 3 750,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3 500,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 725,-

Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr 545,-

Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 900,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

### **Ansvarlig megler**

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

helena.holthe@aktiv.no

Tlf: 924 10 393

### **Ansvarlig megler bistås av**

Helena Holthe

Eiendomsmegler / Partner

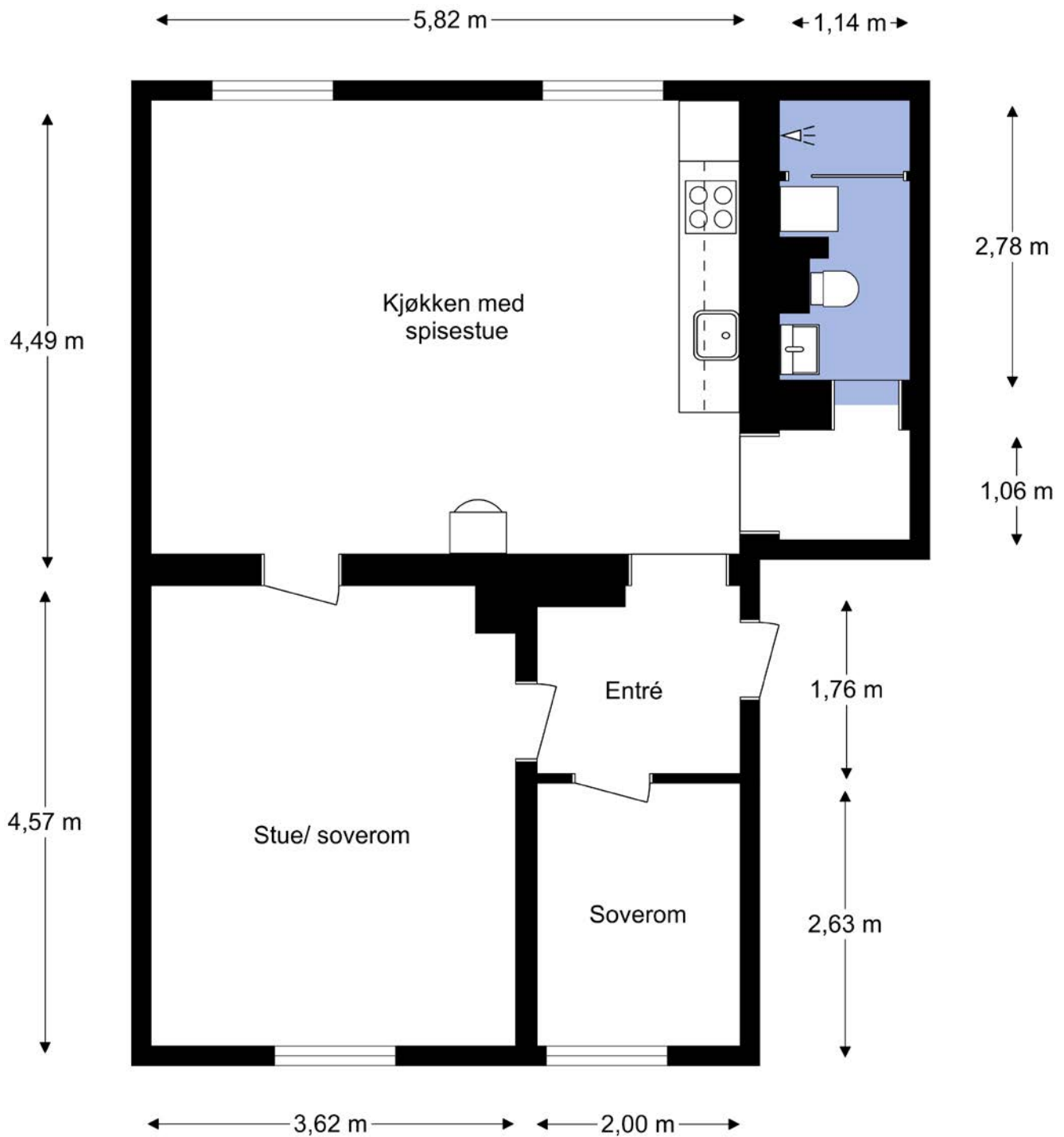
helena.holthe@aktiv.no  
Tlf: 924 10 393

**Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221  
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

**Salgsoppgavedato**

24.05.2026



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.























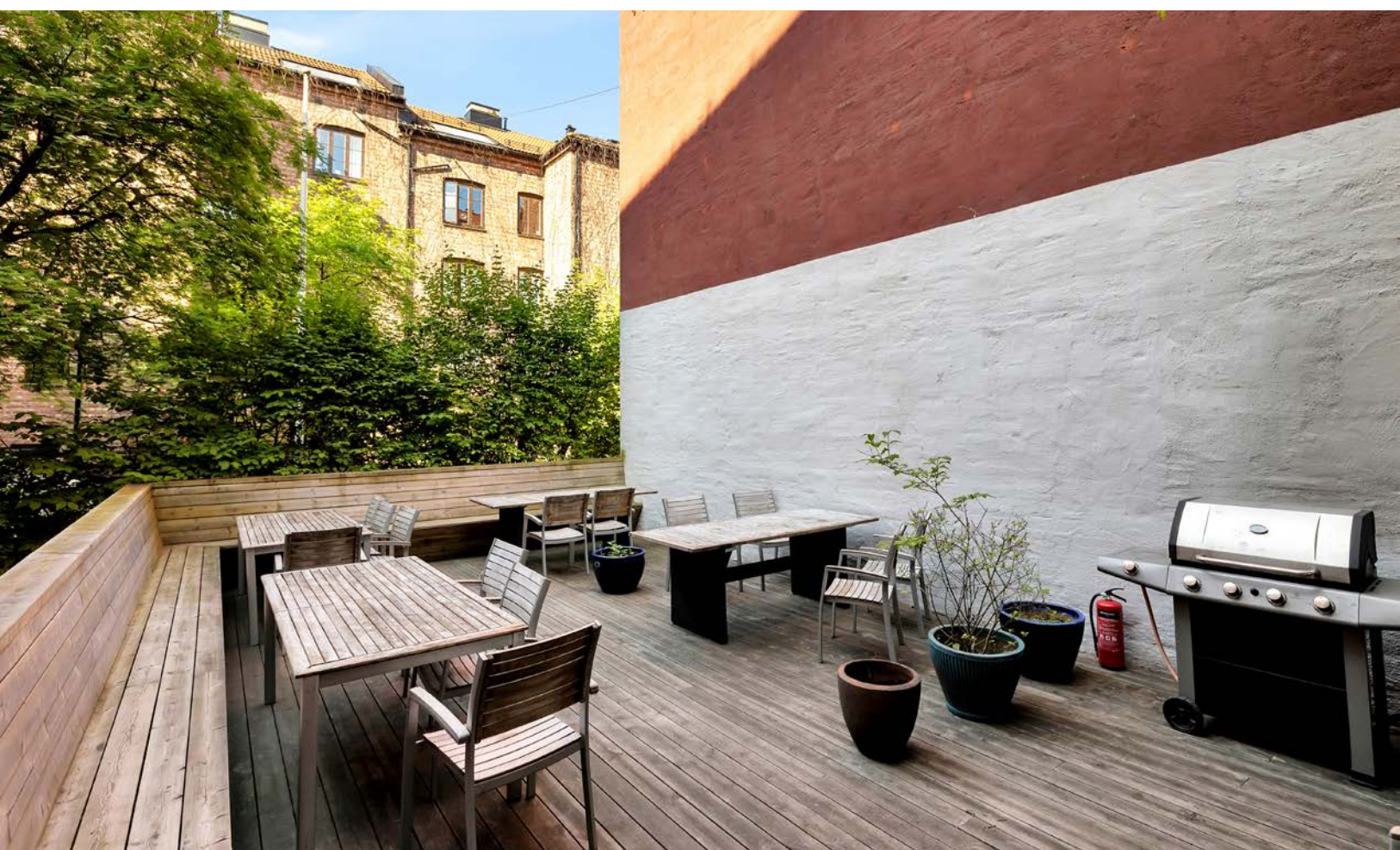




















# Vedlegg

# Tilstandsrapport

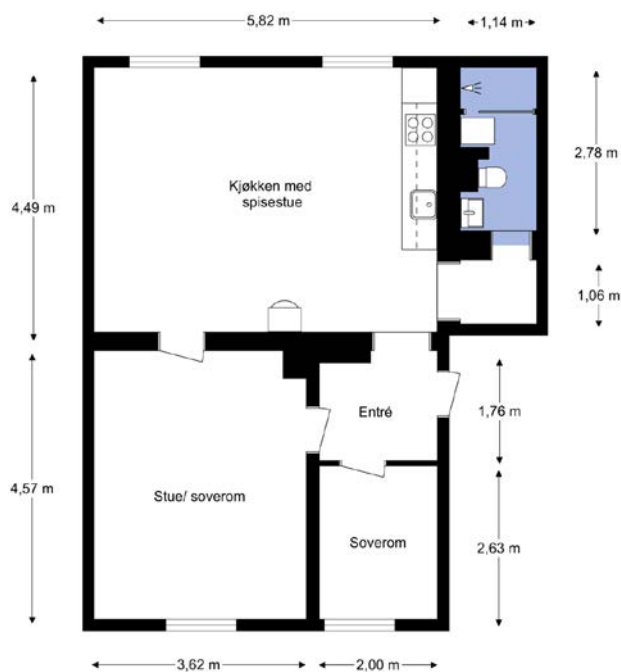
📍 Siebkes gate 4C , 0562 OSLO

📄 OSLO kommune

# gnr. 229, bnr. 69

# Andelsnummer 287

Sum areal alle bygg: BRA: 70 m<sup>2</sup> BRA-i: 61 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 22.05.2026

Oppdragsnr.: 11838-26146

Eiendomsverdi ref nr: NK3574

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 eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi ([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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

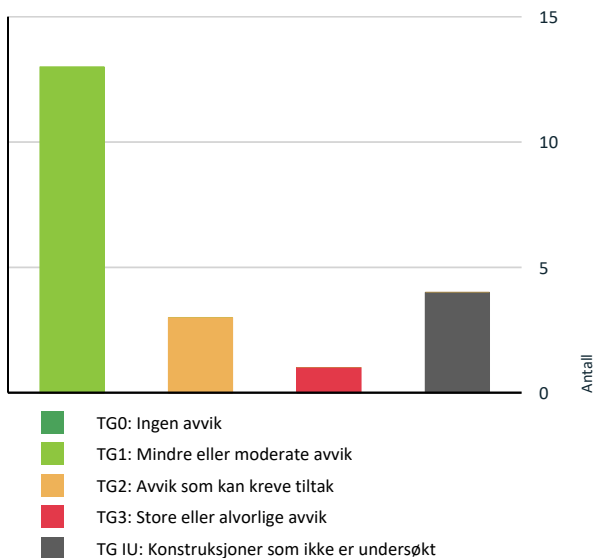
Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Rominndeling med kjøkken, endre og stue er endret etter byggeår.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør hva rommet er definert som i rapporten. 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".

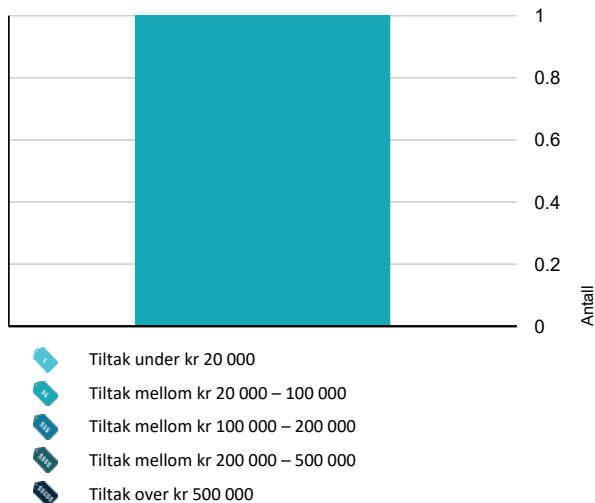
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Siebkes gate 4C. 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 eier og 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 Protymeter 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 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

# Sammendrag av boligens tilstand

! **Utvendig > Bygning generelt** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Andre innvendige forhold** [Gå til side](#)

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

! **Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

## ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)

! **Innvendig > Pipe og ildsted** [Gå til side](#)

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

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

! Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift. [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår	Kommentar
1894	
<b>Anvendelse</b>	
<b>Standard</b>	
<b>Vedlikehold</b>	
<b>Tilbygg / modernisering</b>	
Info fra eier: Bad	Badet ble oppusset i 2014 felles i Siebkes gate 4C blokken (dokumentasjon tilgjengelig). Forrige eier skrev i egenærklæring at de installerte opplegg for vaskemaskin på badet i Mars 2020, men dette har vi ikke dokumentasjon på.
Info fra eier: Bad	Følgende arbeid er blitt utført av ufaglert (egeninnsats): Sept.2021: Vi byttet ut silikonefugene på vegg og gulv på badet. Hull under do for å avdekke lekkasje i susterne er beholdt samme sted.  Sept.2022: Byttet servant, blandebatteri og festet 2 baderomskap. Alle nye skruerhull er fylt med silikon, og gamle hull er tettet med silikon.  Nov.2022: Montert dusjskyvedør for nisje. Det er montert etter bruksanvisning og det ble ikke laget hull i flisene, kun tettet med silikon. Byttet dusjhode til regndusj. For dette ble det gjort nye hull i flisene for å feste det, hullene er fylt med silikon. Gamle hull er tett med silikon. Montert hylle i dusjen. Denne er skrudd i veggen, skruerhull er fylt med silikon.
Info fra eier: Vedovn	Vedovn er installert av egeninnsats i Sept.2022. Ovn er montert etter bruksanvisning og meldt inn til kommunen. Den er tilkoblet til felles teglesteinpipe (ikke oppgradert). Det er bra trekk. Piper ble feiet sist Mars 2025 (informasjon fra årsoppgave 2024)
Info fra eier: kjøkken	2021:  Malt kjøkkenflater + pusset kjøkkenbenk og oljet + byttet ut fug på kjøkkenbenk Installert manglende avtrekksrør fra avtrekksvifte til luftutakk på kjøkkenet 2023:  Byttet ut oppvaskmaskin av merket electrolux med automatisk åpning. Montert etter bruksanvisning
Info fra eier: Diverse	2023: Feste av diverse møbler og skap i leilighet og boder, maling av vegger, lister og tak.
El-arbeid	2026:  Skiftet termostat i kjøkken/ gang, kontrollert stikk på bad. Det er fremlagt samsvarserklæring for arbeidet.

## UTVENDIG

### Bygning genrelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

#### Beskrivelse

Blokken fremstår med yttervegger i teglstein konstruksjon.  
Leilighetens etasjeskille i tre.

# Tilstandsrapport

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 3-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: 2019

Kilde: Produksjonsår på produkt

## TG 1 Dører

### Beskrivelse

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

## INNVENDIG

## TG 2 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis: Tregulv og laminat.

Innvendige veggflater belagt med henholdsvis: Malte flater av plater og panel samt åpen Tegl/mur.

Innvendige takflater belagt med henholdsvis: Malte flater i alle rom bestående av plater. Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,65m.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er observert stedvis knirk på gulvflater.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i tregulv bør påberegnes alder tatt i betraktning.

Knirk i gamle tregulv skyldes som oftest at spikrene i gulvbord har løsnet, og kan ev. utbedres ved å skru gulvet bedre fast til gulvbjelkene.

I så fall må laminat og tregulv demonteres, for å komme til underliggende gulvkonstruksjon.

## TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Etasjeskille i tre.

# Tilstandsrapport

Overflater er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.

## Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er registrert 80 mm. høydeforskjell på gjennomgående mål i stue, samt større skjevheter i øvrige rom.

## Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

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 skjevheter. Umiddelbare tiltak er ikke nødvendig, men kjøper kan vurdere om det ønskes å iverksette oppretting.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**

## TG 2 Pipe og ildsted

### Beskrivelse

Pipe i boligen er av teglstein med pusset/teglstein overflate. Pipe er fra byggeår.

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

Piper ble feiet sist Mars 2025 (informasjon fra årsoppgave 2024)

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG settes ut i fra at mer enn halvparten av pipekonstruksjonens levetid er oppbrukt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

I følge eier er det god trekk i pipe. Pipe med ildsted fremstår med normal funksjonalitet.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Innvendige dører fremstår med: profilerte/ glatte dørblader i malt utførelse. Dørblader, dørvridere og karmen, fremstår med normal funksjonalitet.

Dørene lukkes greit, det må brukes kiler for å holde dørene i åpen stilling.

## 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.

# Tilstandsrapport

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

##### Beskrivelse

Badet er bygget i 2014, oppført i regi av AF Gruppen Norge AS.  
Det foreligger ferdigattest på oppføring av alle bad hos plan og bygg.  
Ferdigattest er datert 09.12.2014.  
Takstmann legger dokumentasjon fra plan og bygg til grunn,  
for vurdering av konstruksjoner på oppbygging av bad.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Offentlig informasjon

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Overflater vegger og himling

##### Beskrivelse

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,  
veggflater er belagt med fliser.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Offentlig informasjon

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Overflater Gulv

##### Beskrivelse

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.  
Overflater fremstår med normal funksjonalitet,  
Det er på badegulvet målt 40 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.  
Fall på gulv tilfredsstillende 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, svanker kan forekomme.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Offentlig informasjon

### LEILIGHET > BAD

#### TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

##### Beskrivelse

Sluk i plast plassert i dusjssonen.  
Det er synlig banemembran i hovedsluk.  
Dokumentasjon/ferdigattest, legges  
til grunn for vurdering av badets tettesjikt.

**Årstall:** 2014

**Kilde:** Offentlig informasjon

# Tilstandsrapport



Hovedsluk i plast



Hjelpe-sluk plassert i dusjsone

## LEILIGHET > BAD

### 1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant med underskap,  
speil med lys over, overskap, opplegg for  
vaskemaskin av smal type og veggmontert wc.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

## LEILIGHET > BAD

### 1 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Ventilasjon på bad fremstår med:  
ventil med mekanisk avtrekk,  
samt spalte under dørblad 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.

## LEILIGHET > BAD

### 1 TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjsone 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 MED SPISEPLASS

### 1 TG 1 Overflater og innredning

# Tilstandsrapport

## Beskrivelse

Kjøkkeninnredning fra Ikea fremstår med glatte fronter. Heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri. Lys under overskap, ventilator med kullfilter. Integreerte hvitevarer med: komfyr, platetopp, oppvaskmaskin og kjøøl/frysenskap.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

## LEILIGHET > KJØKKEN MED SPISEPLASS

### TG 1 Avtrekk

#### Beskrivelse

Ventilator over komfyr er tilkoblet med kullfilter, det er i tillegg mekanisk avtrekk over kjøkkeninnredning.

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.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Kjøkken:  
Vanntilførsel med Pex-rør, det er montert Waterguard i benkeskap.

Bad:  
Det er åpne forkrommede vannrør til installasjonene.

Hovedstoppekran:  
Kraner er plassert over himling på bad, kran er testet og fungerer tilfredsstillende.

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.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Fordelerstammer for rør-systemet på bad er plassert i himling, uten mulighet for sikker avrenning til sluk (hensikten er å unngå følgeskade ved en eventuell lekkasje fra systemet).

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

# Tilstandsrapport



Rørpropplegg i kjøkkenbenk med Waterguard



Vannrør med stoppekraner på bad.

## 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.

Årstall: 2014

Kilde: Offentlig informasjon

## TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Ventilasjon i boligen fremstår med:  
Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer,  
samt mekanisk avtrekk fra ventil  
på kjøkken og ventil på bad.

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.  
Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

## TG 1 Varmesentral

### Beskrivelse

Oppvarming i leiligheten med,  
vedovn i stue, samt gulvvarme på bad og i stue/kjøkken og entre.

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

## TG IU Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannsbereider er plassert i fellesareal, og er ikke befart av Takstmann.

# Tilstandsrapport

## Elektrisk anlegg

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

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 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 en registrert elektro virksomhet.

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap 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 Leiligheten er solgt flere ganger siden byggeår. Dagens eier kan ikke svare for om det er, eller hvem, som har utført endringer på anlegget uten fremlagt dokumentasjon.**

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

**Ja, det er nyere sikringer i skapet fra oppussing av bad og kjøkken, men dette var før vårt eierskap så har ikke ytterlig informasjon.**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

# Tilstandsrapport

7. Har det vært brann, branntilløp 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 varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

**Nei**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

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

**Ja**

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.**

**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 befarings. Feil på el-anlegg kan føre til gnist/kortslutning og brann.**

**Ved kontroll av elektriker er det anbefalt bytte av sikringsskap, til ett branttett skap.**

## 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.

# Tilstandsrapport



Sikringskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringskap



Hull i sikringskap

## 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 byggt teknisk 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 sikringskap, samt nødvendig dokumentasjon som følger boligen for å oppfylle lover og forskrifter. Selve takseringen vurderer boligens tekniske stand.

#### Vurdering av avvik:

- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt tekniske forskrift.

Dette er en eldre bygård med bl.a. etasjeskiller i trebjelkelag, som ikke tilfredsstiller dagens krav til branncelleinndeling. Det er ikke krav om å oppgradere dette til dagens standard/brann-krav, men dette skal kommenteres i rapporten.

#### Konsekvens/tiltak

- For å avklare omfanget av avvik ved branncelleinndeling må det gjøres nærmere undersøkelser av en kvalifisert fagkyndig person. Brannen kan spre seg raskere ved avvik i branncelleinndelingen.

# 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

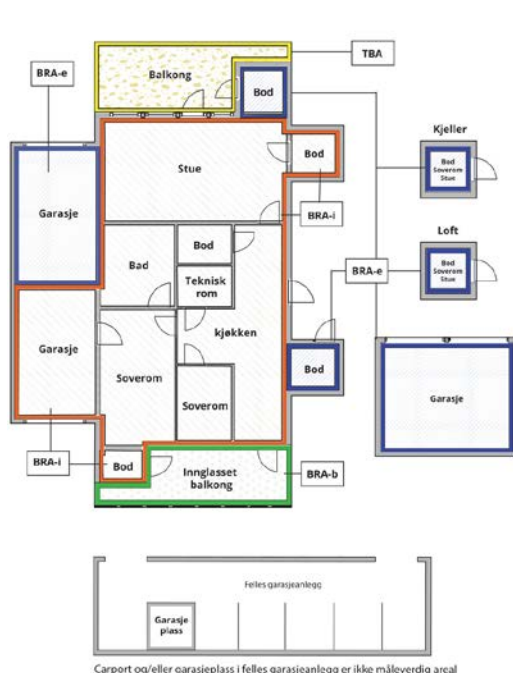
## Hva er måleverdig areal?

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.



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod'er
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, skjelheter 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet	61			61	
Loft		3		3	
Kjeller		5		5	
Bod i trapp		1		1	
<b>SUM</b>	<b>61</b>	<b>9</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>70</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet	Bad, kjøkken med spise plass, entré, soverom, stue/ soverom		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	
Bod i trapp		Bod	

### Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 5m<sup>2</sup>, en bod i trapperom på 1m<sup>2</sup>, samt en loftsbod med gulvareal på 3m<sup>2</sup>. Bod arealer utgjør til sammen 9m<sup>2</sup> BRA-E.

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 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 godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

*Kommentar:* Leilighet er bruksendret og viker fra originale tegninger. Rominndeling med kjøkken, endre og stue er endret etter byggeår.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet, som avgjør hva rommet er definert som i rapporten. 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".

#### Nyere håndverkstjenester

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

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.5.2026	Glenn-Erik Larsen	Takstingeniør
	Sunniva Monnac	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	229	69		0	1344.4 m <sup>2</sup>	Opplysninger er hentet fra eiendomsverdi	Ikke relevant

### Adresse

Siebkes gate 4C

### Hjemmelshaver

Simon Bjørn Johansson  
Sunniva Malmei Monnac

## Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
954687821		BOLIGBYGGELAGET USBL	Johansson Simon Bjørn, Monnac Sunniva Malmei

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

287

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 4.etasje, og fremstår med:  
tregulv og laminat på gulv, veggflater fremstår med malt panel/ plater og teglstein.  
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.  
Leiligheten disponerer en bod i kjeller, en bod i trapperom samt en bod på loft.  
Det er vanlig gateparkering etter stedets regler.

Leiligheten fremstår med normal 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
Vedtakter	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest bygning	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest våtrom	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Byggetegninger fra plan og bygg	15.05.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Tilstandsrapport fra tidligere salg	15.05.2026		Gjennomgått		Nei
Dokumentasjon EI-arbeid	22.05.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.05.2026	
2	22.05.2026	

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.

Skadegjører: 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.

Johansson, Simon Bjørn

24.05.2026

✓ Signed

bankID

Monnac, Sunniva Malmei

24.05.2026

✓ Signed

bankID

# 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

Sunniva Monnac

Simon Bjørn Johansson

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2021
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Siebkes gate 4C

0562 OSLO

0301-229/69/0/0



## 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**

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Sept.2021: Vi byttet ut silikonfugene på vegg og gulv på badet. Hull under do for å avdekke lekkasje i sistene er beholdt samme sted.

2.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Sept.2022: Byttet servant, blandebatteri og festet 2 baderomskap. Alle nye skruehull er fylt med silikon, og gamle hull er tettet med silikon. Nov.2022: 1.Montert dusjskyvedør for nisje. Det er montert etter bruksanvisning og det ble ikke laget hull i flisene, kun tettet med silikon. 2. Byttet dusjhode til regndusj. For dette ble det gjort nye hull i flisene for å feste det, hullene er fylt med silikon. Gamle hull er tettet med silikon. 3. Montert hulle i dusjen. Denne er skrudd i veggen, skruehull er fylt med silikon.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

---

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?

♦ **Ja**

Det er skjevhet i gulv, vegg og tak.

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

♦ **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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** Vi har montert vedovn og tilkoblet den til teglsteinspipe. Den er meldt inn til Oslo kommune. Pipe ble feiet sist Mars 2025 (informasjon fra årsoppgave 2024). Vedovnen ble kontrollert av en feier i Mai 2026.

---

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?:** 2026

**Firmanavn:** OsloViken Elektro

**Beskrivelse av arbeidet:** - Sjekk av stikkontakt på murvegg ved vedovn. - Kobling til strøm og sjekk av stikkontakt over vaskemaskin på badet. -Byttet termostat for varmegulv i gang/kjøkken. Samsvarserklæring tilgjengelig.

---

## 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?

♦ **Ja**

Sykkeltilrettelegging i Sars' gate

Link: <https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/sykkeltilrettelegging-i-sars-gate/>

---

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?

♦ **Ja**

Årsoppgave 2024 melder om høy radon verdier i kjeller.

---

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**

**Ufaglært arbeid:**

1.

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

**Beskrivelse av arbeidet:** - Monterte manglende rør for avtrekksvifte på kjøkkenet. - Montert ny kjøkkenbelysning fra IKEA med dimmer (koblet på stikkontakt) - Påført gips puss på teglsteinvegg i kjøkken /stue. - Slipt og oljet tregulv på soverom/ stue. - Montert rosett i tak på soverom/ stue. - Montert taklampe på eksisterende ledning på soverom/ stue. - Montert hylle på soverom og stue. - Malt kjøkkenfronter.

2. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Beskrivelse av arbeidet:** Byttet oppvaskmaskin på kjøkkenet.

---

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

♦ **Ja**

- Det er en skuff i fryseren hvor hjørnet bak er knekt av.  
- Dekselet til lampen i kjøleskapet er teipet.

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

---

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.

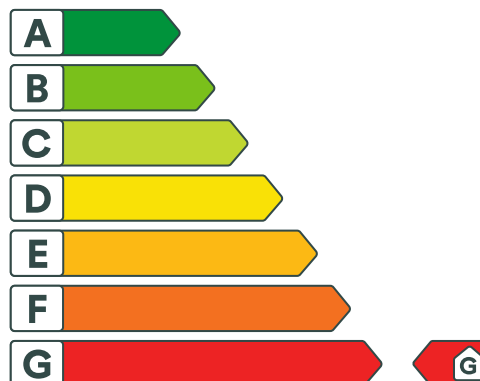
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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.



Adresse <b>Siebkes gate 4C, 0562 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>10.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-293495</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80580797</b>
Gårdsnummer <b>229</b>	Bruksnummer <b>69</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0401</b>



## Energikarakteren

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



## Boliginformasjon

Byggeår <b>1893</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>61,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>61,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>5</b>	Bygningsmateriale <b>MurTeglstein</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet, Ved</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**343,10 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**343,10 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**22 205 kWh**



## Siebkes gate 4C, 0562 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Nei</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Siebkes gate 4C, 0562 OSLO



### Tiltak

#### Brukertiltak

##### Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

##### Tiltak 2: Slå el.apparater helt av

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

##### Tiltak 3: Luft kort og effektivt

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

##### Tiltak 4: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

##### Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

##### Tiltak 6: Tiltak utendørs

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

##### Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

### **Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig**

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

### **Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 10: Vask med fulle maskiner**

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

### **Tiltak 11: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 13: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

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

### **Tiltak 17: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### Tiltak 18: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

### Tiltak 19: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 21: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 23: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 24: Montering tetningslister

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



### Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>



### Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 18.05.26 Side 1 av 2

Graabein Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 714/287	<b>Fødselsdato eier:</b> 28.12.1995
Siebkes gate 4 C	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	<b>Fødselsdato medeier:</b> 07.12.1994
0562 OSLO	<b>Eiere:</b> Sunniva Malmei Monnac, Simon Johansson	
<b>Organisasjonsnr:</b> 954 687 821	<b>Andelsnr:</b> 287	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** 5 628

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader drift	4 052
	Renter IN-lån	805
	Avdrag IN-lån	771

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	169 871	Gjeld siste årsoppg.: 172 155
Klient ajourf. lån:	20 261 260,36	Klient gj. s. årsoppg.: 19 585 455

Spesifikasjon av lån:

Lånummer: 90537032870, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 18.05.2026: 5.74% pa.

Antall terminer til innfrielse: 51

Saldo per 18.05.2026: 19 149 754

Andel av saldo: 169 872

Første termin/første avdrag: 30.03.2021 ( siste termin 30.12.2038 )

Flytende rente, 4 terminer pr år

IN-ordning: Det er anledning til å nedbetale på lånet den 15. mars og 15. september, forutsatt flytende rente. Usbl må kontaktes senest to uker før nedbetaling.

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Stig Erik Tollefsen

Adresse: Lakkegata 75 A

Postnr/-sted: 0562 OSLO

Telefon: Mob.: 91797146

E-post: graabein@graabeinborettslag.no

### 6: Ligning - 2025

	Gjeld:	172 155	Andre inntekter:	264
Annen formue:	5 540	Utgifter:	10 959	

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	60 000
Andelsnr:	287	Partialobligasjonsnr:	287

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1893

Gårds/bruksnr: 229/69

Bygningstype: LB

Feste/eiet tomt: Eiet Tomteareal: 1340

**Boligopplysninger:**

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 18.05.26 Side 2 av 2

Graabein Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 714/287	<b>Fødselsdato eier:</b> 28.12.1995
Siebkes gate 4 C	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	<b>Fødselsdato medeier:</b> 07.12.1994
0562 OSLO	<b>Eiere:</b> Sunniva Malmei Monnac, Simon Johansson	
<b>Organisasjonsnr:</b> 954 687 821		

**9: Forsikring**

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF      Polisenr: SP586924

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Etasje:	3	Første innflytting:	01.01.1986	SSBnr:	H0401
Heis:	Nei	Oppvarmingstype:	Strøm		
Parkeringsstype:	Gateparkering ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3		
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ...) 2 - Medlem i Usbl				

## Fasiliteter:

Ansatt daglig leder/vaktmester på fulltid: Rolf Voergaard, tel. 905 56 381.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai måned og oktober måned.

Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse, er det kjøpers ansvar.

Det ble på ekstraord. generalforsamling 17.11.2021 vedtatt bygging av inntil 60 balkonger.

Borettslaget har mottatt avslag på søknaden fra Plan- og bygningsetaten. For nærmere informasjon, ta kontakt med styret.

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

## HUSORDENSREGLER FOR GRAABEIN BORETTSLAG

### ANSVAR

Borettsshaveren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av hans husstand, leietagere og andre som måtte befinne seg hos ham eller henne, samt husdyr som er gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig. Borettsshaveren er erstatningspliktig for enhver skade som måtte oppstå som følge av overtredelse av ordensreglene eller mangel på aktsomhet.

### 1. VANLIGE BRUKSREGLER FOR BORETTSLAGET

1.1. Banking, boring, snekring o.l. er ikke tillatt etter kl. 21. På søndager, helligdager og offentlige høytidsdager er det helt forbudt.

1.2. Det skal være stille mellom kl. 22.00 - 07.00.

1.3. Musikkøvelse er ikke tillatt mellom kl. 21.00 - 08.00. Musikkundervisning er kun tillatt etter avtale med styret.

1.4. Ved større sammenkomster eller støyende arbeide, skal naboene varsles.

### 2. LAGRING - OPPBEVARING AV EIENDELER **OPPDATERT**

2.1. Barnevogner eller sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr skal ikke settes i trappeoppganger. Slike ting skal oppbevares i boder eller inne i egen leilighet.

2.2. Private eiendeler må ikke plasseres på borettslagets fellesområder.

**2.3.** Det er viktig at det ikke lagres direkte inntil yttervegger eller teglvegger i kjellerbod, det må ikke lagres ting som ikke tåler fuktighet eller kan bidra til å hindre luftsirkulasjon. Det anbefales bruk av bodreoler.

### 3. DYREHOLD

3.1. Tillatelse til husdyrhold avgjøres av styret for borettslaget. Den som ønsker å holde husdyr må derfor søke styret om dette.

3.2 Hundehold (gjelder alle typer husdyr). Hunder skal ikke gå løse på borettslagets område, men skal føres i bånd av en person som til enhver tid kan ha kontroll over hunden. Båndtvang gjelder hele året.

Hunder skal ikke luftes på borettslagets område. Det må påses at hunden ikke gjør sitt fornødne innen borettslagets område. Gjelder hele året.

Brudd på vilkår medfører en advarsel, og ved gjentagelse kan andelseier bli nektet videre dyrehold. Det vises for øvrig til politivedtektene.

#### **4. KORTIDSUTLEIE**      **NY**

Leiligheten kan kortidsutleies i inntil 30 dager i året uten å søke styret om godkjenning, utleie utover dette er ikke ønskelig og krever søknad. Andelseier må sørge for at leietagere er informert om ordensregler, brannvarslingsanlegg og kildesortering.

#### **4. TRAPPEVASK**

4.1. Trapper vaskes av byrå. I forbindelse med oppussingsarbeider eller andre ting som skitner til oppgang eller fellesarealer rydder andelseier opp etter seg.

#### **5. TØRKING OG LUFTING AV TØY**

Det henstilles til at det ikke henges ut klesvask, bankes tepper el. på helligdager og offentlige høytidsdager.

#### **6. SØPPEL**

Husholdningsavfall pakkes inn forsvarlig og legges i anviste beholdere som lukkes etter bruk. Større gjenstander (for eksempel byggerester) er beboerne selv ansvarlige for å fjerne. Med jevne mellomrom bestiller borettslaget container til disposisjon for andre. Snakk med vaktmesteren.

#### **7. AVLØPSRØR**

Beboerne plikter å sørge for at avløpsrør og sluk ikke tettes og forårsaker vannskader.

#### **8. MATING AV FUGLER OG VILLKATTER**

Mating av duer, måker og katter er ikke tillatt, da dette også kan tiltrekke rotter. All form for nedkast av mat fra vindu er forbudt.

#### **9. BIL, MOTORSYKKEL, KJØRING OG PARKERING**

Det er ikke tillatt å parkere biler, motorsykler, scootere og mopeder (motorkjøretøyer) på borettslagets eiendom. Det er forbudt å sette mopeder el. i kjelleren. Om nødvendig vil ulovlig parkerte kjøretøy bli fjernet for eiers regning og risiko.

## **10. LÅSING AV DØRER**

Porter og dører til fellesområder (kjeller, loft og oppgang) skal være lås hele døgnet. Det må passes på slik at ikke nøkler blir misbrukt, eller kommer uvedkommende i hende.

Systemnøkkel til fellesarealer skal ikke kopieres, de kjøpes av vaktmester, eventuelle arbeider som følge av brekkasje av pirat kopierte nøkler kan bli belastet den enkelte.

## **11. GRØNTANLEGG**

Grøntanlegg, trær og beplantninger må ikke beskadiges.

## **12. VENTILASJON**

Det må ikke kobles ventilator eller annet til ventilasjonsanlegget, eventuelle ventilator må utstyres med kullfilter. Ventilen på kjøkkenet må være åpen slik at luftbalansen i leiligheten opprettholdes. Kostnader til service, reparasjoner eller lignende som skyldes feilkoblinger, vil bli belastet andelseier.

## **13. ALARM**

Borettslaget har brannvarslingsanlegg med detektor i alle leiligheter, når alarmen utløses skal detektor ikke røres. Alarmen nullstilles enkelt ved å følge anvisningene på sentralen i oppgangen. Beboer fra leilighet der detektor er utløst plikter å gi seg til kjenne.

## **14. LOFTSLEILIGHETER**

Beboer må påse at sluk på terrassen er åpen, og at det renses etter behov. Sluk og overløp må ikke stenges med konstruksjoner på gulv eller lignende. Ved snøfall på over 10-15cm må balkongen ryddes for snø, dette for å hindre at fuktighet kan komme over membranen og ned i etasjen under. Spade er levert ut til alle leiligheter med balkong. Spaden tilhører andelen og skal ikke fjernes ved salg.

## **NYTTIGE OPPLYSNINGER OM GRAABEIN BORETTSLAG:**

Daglig drift og vaktmestertjenester:

[graabein@graabeinborettslag.no](mailto:graabein@graabeinborettslag.no) 905 56 381

# Vedtekter

for

**Graabein Borettslag, org nr 954 687 821**

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 18. desember 1980, med senere endringer og sist den 29. mai 2018

## **1 INNLEDENDE BESTEMMELSER**

### **1-1 Formål**

Graabein Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

## **2 ANDELER OG ANDELSEIERE**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre kroner.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10% av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

### **2-2 Sameie i andel**

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jfr vedtektenes pkt 4-2.

### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektenes.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest tyve dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3 FORKJØPSRETT**

### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jfr borettslagslovens §4-15, første ledd.

### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4 BORETT OG BRUKSOVERLATING**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukeren forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5 VEDLIKEHOLD**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

### **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jfr borettslagslovens § 5-18.

## **6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8 STYRET OG DETS VEDTAK**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og fire andre medlemmer med to varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9 GENERALFORSAMLINGEN**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

### **11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE**

#### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

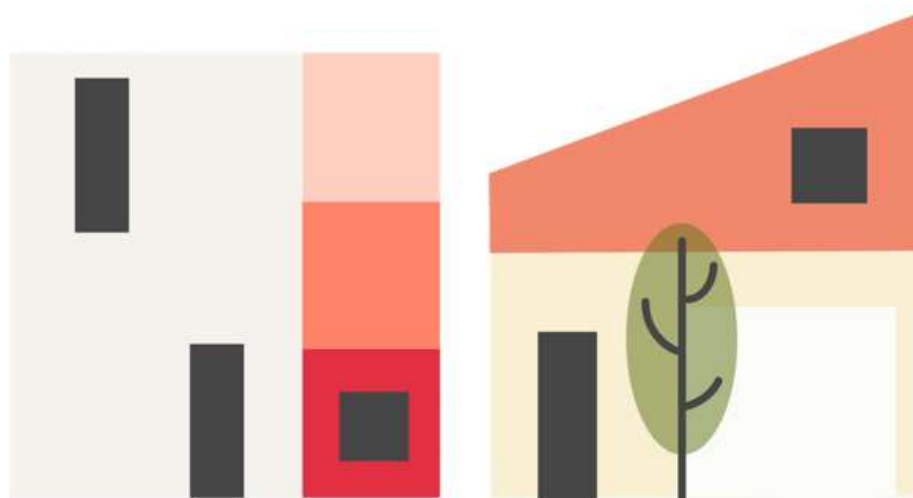
(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jfr. borettslagslovens § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.

- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

**11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jfr lov om boligbyggelag av samme dato.



## INNKALLING 2026

# Graabein Borettslag

Tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00

Sars gate 2

## 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 ordinær generalforsamling i Graabein Borettslag**

Møtet finner sted tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Sars gate 2

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

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

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 Valg

5.1 Valg av styreleder

5.2 Valg av medlemmer til styret

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

5.5 Valg av valgkomite

## **Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

### **1. Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### **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 gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 110.000,- godkjennes (iht. budsjettet for 2026).

### **5. Valg**

Det sittende styre består av:

Styreleder Stig Erik Tollefsen (2024-2026)  
Nestleder Joel Valentin Biedermann (2025-2027)  
Styremedlem Anette Nauf (2025-2027)  
Styremedlem Maren Andrea Skotland (2025-2027)  
Styremedlem Marius Lie (2024-2026)  
Varamedlem Espen Nørsterud (2025-2026)  
Varamedlem Kristin Hulaas Sunde Dannevig (2025-2026)

#### **5.1 Valg av styreleder**

Styreleder Stig Erik Tollefsen ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.

#### **5.2 Valg av medlemmer til styret**

Styremedlem Marius Lie ble valgt i 2024 for 2 år. På valg i år.

#### **5.3 Valg av varamedlemmer til styret**

Varamedlem Espen Nørsterud ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.  
Varamedlem Kristin Hulaas Sunde Dannevig ble valgt i 2025 for 1 år. På valg i år.

#### **5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026**

#### **5.5 Valg av valgkomite**

Valgkomiteen 2025/2026 har bestått av Per Arthur Olsen og Rolf Voergaard.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>1 362 004</b>	<b>1 473 961</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	64 738	779 961
Tilbakeføring av avskrivning	50 756	50 756
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 145 781	-1 091 083
Endringer i andre langsiktige poster	140 480	148 410
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>-889 808</b>	<b>-111 957</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>472 196</b>	<b>1 362 004</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	945 861	1 852 426
Kortsiktig gjeld	-473 665	-490 422
<b>C. Disponible midler</b>	<b>472 196</b>	<b>1 362 004</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2025 Graabein Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	7 730 637	7 644 302	7 755 725	7 947 780
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>7 730 637</b>	<b>7 644 302</b>	<b>7 755 725</b>	<b>7 947 780</b>
<b>Andre inntekter</b>					
Diverse inntekt	2	44 557	0	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>44 557</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>7 775 193</b>	<b>7 644 302</b>	<b>7 755 725</b>	<b>7 947 780</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	833 440	791 304	830 000	1 031 837
Styrehonorar	3	110 000	100 000	100 000	110 000
<b>Av- og nedskrivning</b>					
Avskrivning	4	50 756	50 756	0	50 756
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		668 224	606 721	650 000	530 000
Kostnad eiendom/lokale	5	226 510	265 532	188 800	233 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 331 366	1 228 745	1 386 000	1 365 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	27 229	26 883	27 000	28 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	49 814	65 853	50 000	57 000
Reparasjon og vedlikehold	8	1 451 573	746 333	820 000	412 000
Revisjonshonorar		12 373	11 310	12 000	12 500
Forretningsførerhonorar		283 139	272 511	283 000	296 000
Andre honorar	9	73 194	146 693	100 000	90 000
Kontorkostnad		22 481	18 156	20 000	22 300
TV/bredbånd		675 642	616 788	16 000	753 280
Kostnad trans.midl/arb.mask/utstyr		538	0	0	1 000
Kontingent og gaver		39 300	39 300	39 000	45 900
Forsikring		681 051	614 281	681 000	712 300
Andre kostnader	10	7 390	7 309	11 000	9 200
<b>Sum kostnad</b>		<b>6 544 017</b>	<b>5 608 475</b>	<b>5 213 800</b>	<b>5 760 073</b>
<b>Driftsresultat før IN</b>		<b>1 231 176</b>	<b>2 035 827</b>	<b>2 541 925</b>	<b>2 187 707</b>
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		39 978	29 624	0	0
<b>Driftsresultat etter IN</b>		<b>1 271 154</b>	<b>2 065 451</b>	<b>2 541 925</b>	<b>2 187 707</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		30 376	47 333	0	20 000
Rentekostnad		1 236 792	1 332 824	1 272 000	1 102 000
<b>Netto finansposter</b>		<b>1 206 416</b>	<b>1 285 491</b>	<b>1 272 000</b>	<b>1 082 000</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>64 738</b>	<b>779 961</b>	<b>1 269 925</b>	<b>1 105 707</b>
Overført til/fra annen egenkapital		64 738	779 961	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>64 738</b>	<b>779 961</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2025 Graabein Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Bygninger	4	21 197 223	21 197 223
Påkostninger	4	8 375 073	8 375 073
Andre driftsmidler	4	2 146 514	2 197 270
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>31 718 810</b>	<b>31 769 566</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanse felleskostnader		40 343	54 986
Kundefordringer		0	23 251
Forskuddsbetalte kostnader		377 328	806 041
Avsetting tap		0	-23 251
Innestående konsernkonto og bank		528 191	991 399
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>945 861</b>	<b>1 852 426</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>32 664 672</b>	<b>33 621 992</b>

## Balanse 2025 Graabein Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		13 100	13 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>13 100</b>	<b>13 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		4 990 181	4 925 443
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>4 990 181</b>	<b>4 925 443</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>5 003 281</b>	<b>4 938 543</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	19 585 455	20 731 236
Borettsinnskudd		6 654 000	6 654 000
IN nedbetalt fellesgjeld	12	948 271	807 792
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>27 187 726</b>	<b>28 193 028</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		6 838	11 807
Leverandørgjeld		284 189	272 806
Skyldig off. myndigheter		55 073	52 608
Påløpne renter		6 160	7 069
Annen kortsiktig gjeld		121 404	146 132
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>473 665</b>	<b>490 422</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>27 661 391</b>	<b>28 683 449</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>32 664 672</b>	<b>33 621 992</b>
Pantstillelser	13	27 187 726	28 193 028

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Stig Erik Tollefsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Joel Valentin Biedermann  
Nestleder

\_\_\_\_\_  
Marius Lie  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Maren Andrea Skotland  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Anette Nauf  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

### 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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. 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.

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

**Note 1 - Innkrevde felleskostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
3600 Innkrevde felleskostn. drift	5 523 636	5 389 164
3650 Innkrevde felleskostn. renter	1 235 426	1 329 838
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	971 575	925 300
<b>Sum</b>	<b>7 730 637</b>	<b>7 644 302</b>

**Note 2 - Andre driftsinntekter**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
3990 Andre driftsinntekter	44 557	0
<b>Sum</b>	<b>44 557</b>	<b>0</b>

3990 gjelder innbetaling ifm sak som er avsluttet.

**Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
5100 Fast lønn til ansatte fra lønnssystemet	610 286	580 120
5150 Påløpne feriepengen	87 271	82 957
5280 Andre fordeler fra lønn	4 392	4 392
5290 MOTPOST ANDRE FORDELER	-4 392	-4 392
5400 Arbeidsgiveravgift	104 824	98 989
5405 Arb.giv.avg.feriepengen - fra lønnssystemet	12 305	11 697
5753 Tjenestepensjon OTP	18 754	17 540
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	110 000	100 000
<b>Sum</b>	<b>943 440</b>	<b>891 304</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 1

### Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer	Kjellerboder	Brannv.anlegg	Loftsprosjekt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	21 197 223	1 964 638	761 338	8 375 073
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	21 197 223	1 964 638	761 338	8 375 073
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	579 462	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	21 197 223	1 964 638	181 876	8 375 073
Årets avskrivninger :	0	0	50 756	0
Anskaffelsesår :	1980	2007	2014	2015
Antatt levetid i år :			15	

Borettslaget består av 131 andeler.

Eiendommer er oppført på g.nr 229, b.nr 69,71,82 og 111 i Oslo kommune. Eieromt på 3 815 kvm.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF Skadeforsikring polise nr. SP586924

### Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	2 588	6 112
6361 Fast renhold	190 656	215 650
6362 Skadedyrutryddelse	9 754	18 337
6392 Avfallshåndtering	23 511	25 433
<b>Sum</b>	<b>226 510</b>	<b>265 532</b>

### Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Lisens Bevar HMS/Vedlikehold og Domene	27 229	26 883
<b>Sum</b>	<b>27 229</b>	<b>26 883</b>

### Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6500 Verktøy og redskaper	2 917	3 725
6540 Inventar	8 067	5 353
6541 Kontormaskiner/mobil	0	4 164
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	200	12 293
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	36 663	40 119
6552 Driftsmateriell	1 968	199
<b>Sum</b>	<b>49 814</b>	<b>65 853</b>

### Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6601 Vedlikehold bygg	1 262 195	116 207
6602 Vedlikehold VVS	0	28 682
6603 Vedlikehold elektro	59 775	121 889
6613 Vedlikehold uteområder	38 028	0
6617 Vedlikehold brannvernustyr	31 831	288 088
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	26 178	100 971
6630 Egenandel forsikring	0	20 000
6641 Malerarbeider	0	6 694
6648 Vedlikehold dører og porter	33 567	63 802
<b>Sum</b>	<b>1 451 573</b>	<b>746 333</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene

### Note 9 - Andre honorar

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	52 225	50 043
6720 Juridisk honorar	20 969	69 242
6730 Teknisk honorar	0	27 409
<b>Sum</b>	<b>73 194</b>	<b>146 693</b>

6714 gjelder fakturering for avtale om bruksoverlating, godkjenning nye andelseiere, IN-avtale, lønn.  
6720 gjelder bistand ifm pågående sak, som er avsluttet høst 2025.

### Note 10 - Andre kostnader

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
7718 Fellesarrangement	2 023	638
7770 Betalingskostnader	1 319	1 065
7771 Andre gebyrer	0	1 400
7773 Omkostninger innkreving	3 851	4 252
7792 Øredifferanse	1	0
7795 Husleietap	197	-46
<b>Sum</b>	<b>7 390</b>	<b>7 309</b>

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	13 100	0	13 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>13 100</b>	<b>0</b>	<b>13 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Årets resultat	4 925 443	64 738	4 990 181
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>4 925 443</b>	<b>64 738</b>	<b>4 990 181</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>4 938 543</b>	<b>64 738</b>	<b>5 003 281</b>

## Note 12 - Langsiktig gjeld

<b>Kreditor:</b>	<b>Handelsbanken</b>
Formål:	Oppgradering bad og soilrør
<b>Lånenummer:</b>	<b>90537032870</b>
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2014
Rentesats:	5.74 %
Betingelser:	Endring forfall til 30.
Beregnet innfridd:	30.12.2038
<hr/>	
Opprinnelig lånebeløp:	33 500 000
Lånesaldo 01.01:	20 731 236
Avdrag i perioden:	1 145 781
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>19 585 455</b>
<hr/>	
Saldo 5 år frem i tid:	13 703 316
Andelssaldo 01.01:	807 792
Innbetalt IN i perioden:	180 458
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	39 978
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>948 271</b>
<hr/>	
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>20 533 726</b>

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537032870	1	262 995	262 995
	3	213 447	640 341
	3	212 405	637 215
	5	202 138	1 010 690
	1	192 243	192 243
	3	192 095	576 285
	1	186 663	186 663
	16	178 182	2 850 912
	3	175 876	527 628
	1	174 983	174 983
	28	172 156	4 820 368
	1	168 882	168 882
	1	168 138	168 138
	6	167 841	1 007 046
	2	164 939	329 878
	5	162 484	812 420
	1	159 732	159 732
	2	147 754	295 508
	3	141 727	425 181
	20	121 342	2 426 840
	1	112 935	112 935
	17	101 032	1 717 544
	1	81 019	81 019

---

## Langsiktig gjeld

### Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

**Note 13 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2025**

Bokført langsiktig gjeld	20 533 726
Innskuddskapital	6 654 000
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>27 187 726</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>29 572 296</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld. Borettslagets eiendom er stillet som pantsikkerhet.

## Resultat og balanse med noter for Graabein Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Graabein Borettslag**

Styreleder	Stig Erik Tollefsen (sign.)	10.04.2026
Styremedlem	Marius Lie (sign.)	29.03.2026
Styremedlem	Maren Andrea Skotland (sign.)	24.03.2026
Styremedlem	Anette Nauf (sign.)	09.04.2026
Styremedlem	Joel Valentin Biedermann (sign.)	09.04.2026



Til generalforsamlingen i Graabein Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Graabein Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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 borettslagets 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 borettslagets 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 borettslaget 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

2026-04-13 13:23:58 UTC



QES

bankID



Penneo Dokumentnøkkel: J2RVK-4DHVC-IM1Y6-MNDRD-A4FZJ-YL8OG

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 - Graabein Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder Stig Erik Tollefsen  
Nestleder Joel Valentin Biedermann  
Styremedlem Anette Nauf  
Styremedlem Maren Andrea Skotland  
Styremedlem Marius Lie  
Varamedlem Espen Nørsterud  
Varamedlem Kristin Hulaas Sunde Dannevig

Styret i Graabein Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

## Virksomhetens art

Graabein Borettslag 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. Graabein Borettslag ligger i Oslo kommune, og har org. nr. 954687821

Graabein Borettslag består av 131 boliger og 1 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.  
Revisor er KPMG.

## Forsikring

Graabein Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586924. 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. Graabein Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

### Hussopp

Det ble funnet sopp i en kjellerbod som etter analyse viste seg å være ekte hussopp, av råtesopper som angriper boligen er dette den mest aggressive og den som kan gjøre størst skade på bygningen. Den hadde spredd seg til tiliggende leilighet via en kulvert på utsiden av bygget. Soppen hadde utviklet seg over tid til en alvorlig situasjon som krevde strakstiltak, saneringsarbeidene ble omfattende og svært kostbare.

### Piper/fyring

Etter utfordringer med dårlig trekk ble pipene feiet, noe som har hatt god effekt, men dette endrer naturligvis ikke behovet for rehabilitering av pipene på litt lengre sikt.

#### Radon

Kontrollmålingene viste at tiltakene har hatt svært positiv effekt, i noen få tilfeller er det utført ytterligere tiltak for å få også disse ned på tilfredsstillende nivå.

#### Internett/TV

Beboerne har valg mellom fiber fra Global Connect eller internett/tv fra Telia som er inkludert i husleien ut 2026, dette vil bli tatt opp vurdering senere i år.

#### Ventilasjon

Utfordring med mangelfull ventilasjon i enkelte leiligheter.

#### Dugnad

Det ble arrangert vårdugnad med godt oppmøte.

Årsmeldingen er godkjent av styret 13.04.2026

## 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 Tirsdag 28.04.2026.

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Graabein Borettslag

Tirsdag 28.04.2026 kl. 18:00 - Sars gate 2.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl, v/rådgiver Anne F. Bergendahl.

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**

Valgt ble: Per Arthur Olsen

### 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall fremmøtte med stemmerett: 14

Antall fremlagte fullmakter: 0

Totalt: 14

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**

Innkallingen ble godkjent.

### 1.6 Godkjenning av sakliste

**Vedtak:**

Sakslisten ble godkjent.

## **2. Godkjenning av årsregnskap 2025**

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 fulgte innkallingen.

### **Vedtak:**

Årsregnskapet for 2025 ble godkjent.

## **3. Årsmelding 2025**

Årsmeldingen fra styret er frivillig og fulgte innkallingen.

### **Vedtak:**

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

## **4. Godtgjørelse til styret**

Styrets foreslåtte honorar (kr. 110.000,-) gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Det ble fremsatt benkeforslag på kr. 120.000,-.

### **Vedtak:**

Styrehonorar på kr 120.000,- ble godkjent.

## **5. Valg**

### **5.1 Valg av styreleder**

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Stig Erik Tollefsen for 2 år.

### **5.2 Valg av medlemmer til styret**

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Kristin Hulaas Sunde Dannevig for 2 år.

### **5.3 Valg av varamedlemmer til styret**

#### **Vedtak:**

Valgt ble: Christina Smeby for 1 år.

Valgt ble: Lise-Marie Ruud Torstensen for 1 år.

#### **5.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026**

**Vedtak:**

Styret delegerer

#### **5.5 Valg av valgkomite**

**Vedtak:**

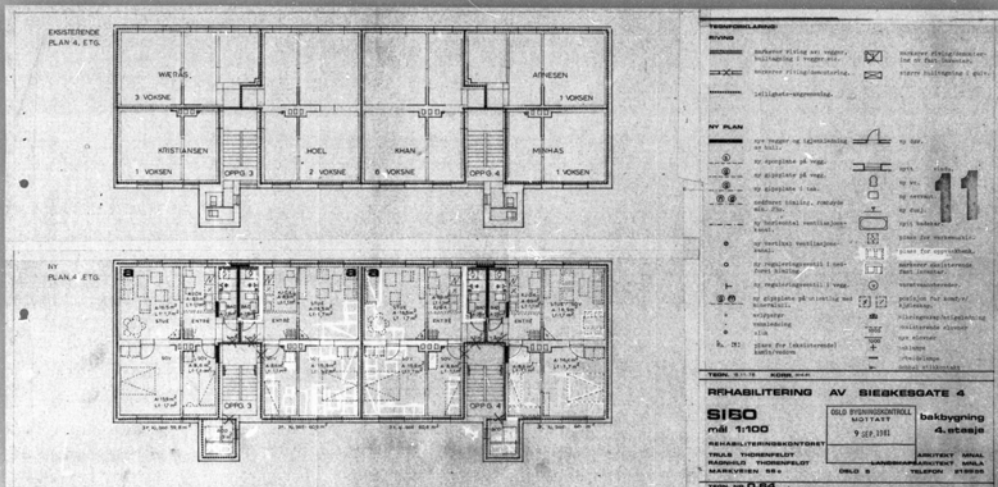
Valgt ble: Per Arthur Olsen og Rolf Voergaard.

**Etter generalforsamlingen fikk styret følgende sammensetning:**

Leder: Stig Erik Tollefsen, Lakkegata 75 A  
Medlem: Joel Valentin Biedermann, Lakkegata 75 B  
Medlem: Anette Nauf, Lakkegata 75 B  
Medlem: Maren Andrea Skotland, Sars gate 2 B  
Medlem: Kristin Hulaas Sunde Dannevig, Lakkegata 75 A  
Vara: Christina Smeby, Lakkegata 75 B  
Vara: Lise-Marie Ruud Torstensen, Siebkes gate 4 B

Anne F. Bergendahl (sign.)  
Møteleder

Per Arthur Olsen (sign.)  
Protokollvitne



Siebkessgt. 4 (Bakbygning)

Jnr. 4-1979

Rehabilitering - Ombygging

**Bygningsenhetsnr.:**

80580797

Stabekk gate 4, bakbygning - 79/704

Meldt SER type <b>7</b>			
<del>30/10-81</del> N.H.		27/2-81	
6/11-81.		X	
Korr. tegn H. etg 24			
<b>S E R</b>			
Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM
Ferdigbesiktigelse 19/2-81 KS			
<b>Sanert</b>		20/4-83 87.19 36 00	
dato		sign.	
Helt utbeidlet			
Arbeidets art		Ferdigattestert 23/3 83 B.S	
Rehabilitering / Ombygging			
Ansvarshavende		Byggetilstand 21-9-79	
Ing. Gunnar Skjoldager		Grunntilstand	
Ole Danks vei 14, Dalob			
Gårdnr.	Bruksnr.	Parcell	av bruksnr.
Matr.nr.		BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO M D.J.nr. 0004 Mottatt - 2JAN1979 Gnr. Bnr. Bl.nr.	
Adresse			
Siebtesgate 4		Bakbygning	
Byggherre			
Selskapet for innvandrerkoliger.			

5000. Ansvar. 28137/78.

Arbeidsted  
(Matr.nr.)  
(Adresse)

Stabekk gate 4 (Bakbygning)

Journalnr.  
79/704

1 2 3 4 5 6 7

TIL OSLO BYGNINGSKONTROLL

Herslebsgate 19<sup>XB</sup> Oslo 5 \* 11 50 60

Byggemelding 2

for mindre arbeider.  
Innsendes i 2 ekpl.

Arbeidssted (adresse) Siebkesgate 4, (bakbygning), Oslo 5	Gårdsnr.	Bruksnr.	Parcellnr.
Byggherre Selskapet for innvandrerboliger	Adresse og telefonnr. Fredensborgveien 11, Oslo 1, 20 10 66		
Anmelder T.Thorenfeldt, ark.MNAL R.Thorenfeldt, landsk.ark.MNLA	Adresse og telefonnr. Markveien 56 c, Oslo 5, 21 99 55		

Arbeidets art:

Utbedring, modernisering og oppussing, samt installasjon av bad, wc og kjøkken. Innredning av loftsleilighet. Utbedring av gårdsplass.

Bilag: Situasjonsplan (0.1), Gårdsplassplan (0.2), Snitt (0.3), Fasade mot n-ø (0.601), Fasade mot gården (0.602), Plan 1.etg. (0.61), Plan 2.etg. (0.62), Plan 3.etg. (0.63), Plan 4.etg. (0.64), Plan loft (0.65), Plan kjeller (0.66). Bilag til byggemelding.

Følgende naboer er varslet i rek. brev:

Gjenpart av varselbrev med Postverkets kvittering vedlegges. Byggherre og byggemelder er ansvarlig for riktig varsling.

Se vedlagte gjenpart av varselbrev med Postverkets kvittering.

Brutto areal		For Bygningskontr.	
et	m <sup>2</sup>	§	Gebyr
nye			
loftsleil			
99.6			
Sum	m <sup>2</sup>		
Garasje	m <sup>2</sup>		
L. m. nye vegger	70 m		
Konstruksjon			
ref. beskriv.			
Enkeltrom i tilbygg			
Antatt verdi		Sum	
1.400.000 kr.			

Byggebeskrivelse:

Se "Bilag til byggemelding for utbedring av kvartalet Lakkegata 75, Siebkesgate 4 og 6, Sarsgate 2."



Gebyr:  
Se baksiden

Fortsatt om nødvendig på omstående side.

Det søkes unntak fra:	i anledning:
Bygn. vedtektens §:	Utbedringen søkes utført i henhold til forslag om modifiserte byggeforskrifter for rehabilitering.
Byggeforskr. kap § pkt.	

Oslo, den 22. desember 1978

*Roar Vik*  
Byggherrens underskrift

*Arne Thorenfeldt*  
Byggemelders underskrift

1	2	3	4	5	6	7	8				
---	---	---	---	---	---	---	---	--	--	--	--

Søknad om ansvarsrett innsendes på særskilt blankett. Forholdet mellom byggherren og evt. annen skjøtneinnehaver (grunneier) er bygningskontrollen uødekomende. Det tilligger byggherren å gjøre eier kjent med byggearbeidet.

GJENPART AV NABOVARSEL  
med kvittering  
(Vedlegges søknaden)

OSLO BYGNINGSKONTROLL  
HERSLEBSGT. 19

O S L O 5

Alle naboer og gjenboere (jfr. spesifikasjon på baksiden) har fått følgende varsel:

I henhold til bestemmelsene i bygningslovens § 94. 3 av 18 juni 1965 varsles De om at det er oversendt til bygningsrådet i: OSLO

§ 93	Arbeidets art	Bygningens art
<input checked="" type="checkbox"/> Søknad om byggetillatelse	Rehabilitering	Boliger
§ 93	Fra	Til
<input type="checkbox"/> Søknad om bruksendring		
§ 7	Anleggets art	
<input type="checkbox"/> Søknad om dispensasjon fra bestemmelser i:		
§ 84.1	Anleggets art	
<input type="checkbox"/> Melding om anlegg		

Arbeidssted	Metr. nr. (Gnr./bnr./parselnr.)	
Saarsgt. 2, Siebkesgt. 4 og 6, Lakkegt. 75		
Eiendommens navn	Adresse	Til.
Selskapet for innvandrerboliger	Fredensborgveien 11, Oslo 1	201066
Ansøkers navn	Adresse	Til.
WAGNILD THORENFELDT LANDSKAPSARKITEKT MNLA TRULS THORENFELDT ARKITEKT MNLA MARIAVEIEN 56 C OSLO 5 TLF. 21 97 99 - 21 14 34		
Bygningsvesenets kontoradresse	Til.	
Herslebsgt. 19, Oslo 5	115060	

Søknaden/meldingen kan ses på bygningsvesenets kontor.

Eventuelle bemerkninger må være bygningsrådet i hende senest 14 dager etter at De har mottatt dette varselet

Oslo den 22.12 1978

*Roar Wich*

Eiendommens/Anmelders underskrift



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**

AF GRUPPEN NORGE AS  
Postboks 6272 Etterstad  
0603 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201401783-12 <b>Oppgis alltid ved henvendelse</b>	Saksbeh: Tove Mette Pettersen	Dato: 09.12.2014 Arkivkode: 531
Byggeplass:	SIEBKES GATE 4 A-D	Eiendom:	229/69
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET TØYENPARKEN	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	AF GRUPPEN NORGE AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

## **FERDIGATTEST - SIEBKES GATE 4 A-D**

Det vises til søknad om ferdigattest av 29.10.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

### **Sluttrapport for avfallshåndtering**

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

### **Klageadgang**

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <http://www.pbe.oslo.kommune.no/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 09.12.2014 av:*

*Tove Mette Pettersen - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder*

Kopi til:  
BORETTSLAGET TØYENPARKEN, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, [usbl@usbl.no](mailto:usbl@usbl.no)



**Plan- og bygningsetaten**  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate , 0187 Oslo  
[www.pbe.oslo.kommune.no](http://www.pbe.oslo.kommune.no)

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357  
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA  
Telefaks: 23 49 10 01  
E-post: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)



# Nabolagsprofil

Siebkes gate 4C - Nabolaget Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata skole - vurdert av 155 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Lakkegata skole Linje 17	4 min 0.3 km
Herslebs gate Linje 11N, 12N, 30	5 min 0.4 km
Tøyen Linje 1, 2, 3, 4, 5	12 min 0.9 km
Tøyen stasjon Linje RE30, R31	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 1.4 km

## Skoler

Lakkegata skole (1-7 kl.) 451 elever, 23 klasser	2 min 0.1 km
Vahl skole (1-7 kl.) 203 elever, 13 klasser	4 min 0.3 km
Tøyen skole (1-7 kl.) 342 elever, 19 klasser	9 min 0.7 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 431 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	22 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	3 min
Elvebakken videregående skole 576 elever	12 min 1 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 71/100



## Kvalitet på skolene

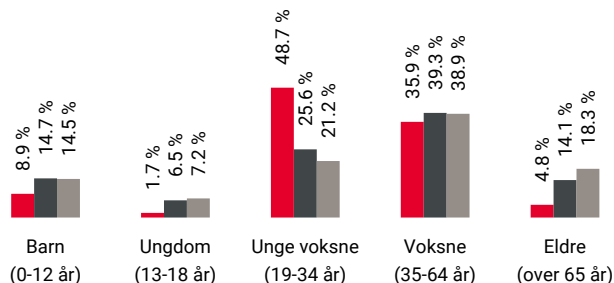
Bra 62/100



## Naboskapet

Høflige 61/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nedre Grünerløkka øst/Lakkegata	1 553	952
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Sjokoladefabrikken barnehage (0-5 år) 91 barn	6 min 0.5 km
Lakkegården barnehage (1-5 år) 60 barn	6 min 0.5 km
Sofienbergparken barnehage (0-5 år) 109 barn	7 min 0.6 km

## Dagligvare


Joker Trondheimsveien PostNord, søndagsåpent	3 min 0.2 km
Kiwi Schous Plass	3 min





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

## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 94/100

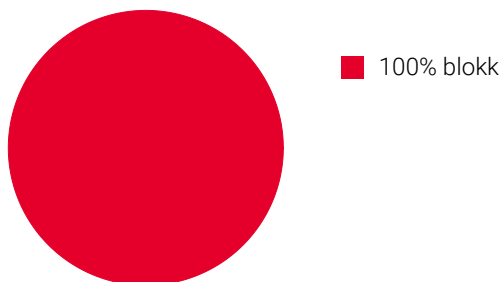
 **Shoppingutvalg**  
Meget bra 87/100

 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

## Sport

-  Lakkegata skole 2 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.2 km
-  Hersleb skole 3 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  SATS Schous plass 6 min 
-  EVO Grünerløkka 7 min 

## Boligmasse



«Dette nabolaget har en god "vibe", og det er kort til alt :)»

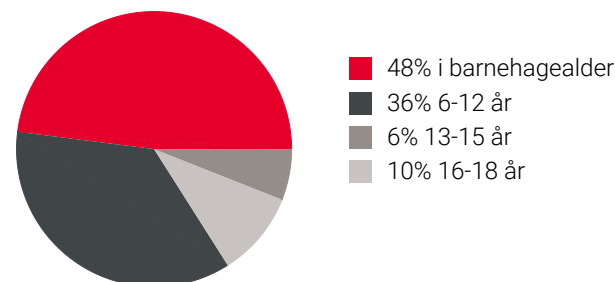
Sitat fra en lokalkjent



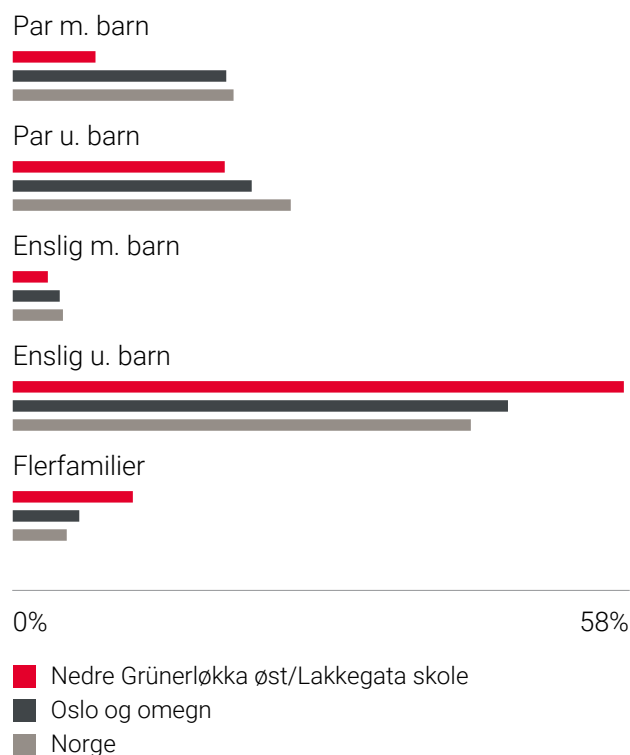
## Varer/Tjenester

-  Grønland Basar 11 min 
-  Apotek 1 Legevakten 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	16%	33%
Ikke gift	74%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



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



## 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-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. 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 nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller [post@help.no](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://help.no).

Ved kjøp av 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](http://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](http://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: Siebkes gate 4C  
0562 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling  
Saksbehandler: Helena HoltheTelefon: 924 10 393  
E-post: helena.holthe@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