

aktiv.



Skrabben 1D, 0682 OSLO

**Lys & romslig 2-roms med
vestvendt balkong**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

Rune Herberg

Mobil 938 01 520

E-post rune.herberg@aktiv.no

**Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/
Lambertseter**

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 4 290 000,-
Fellesgjeld: Kr 12 349,-
Omkostn.: Kr 108 900,-
Total ink omk.: Kr 4 411 249,-
Felleskostn.: Kr 2 879,-
Selger: Tone Walseng
Anne Walseng

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1966
BRA-i/BRA Total 55/60 kvm
Tomtstr.: 9134.4 m²
Soverom: 1
Antall rom: 2
Gnr./bnr. Gnr. 144, bnr. 1281
Snr. 39
Oppdragsnr.: 1009250066

Lys & romslig 2-roms med vestvendt balkong med fantastisk utsikt

Rune Herberg v/ Aktiv eiendomsmegling har gleden av å få presentere Skrabben 1D!

Lys og romslig 2-roms i arkitekttegnet terrengblokk – med solrik vestvendt balkong og nydelig utsikt fra Holmenkollen til Østensjøvannet!

Leiligheten byr på store, luftige oppholdsrom og en helt spesiell atmosfære. Her får du en bolig som kombinerer nærhet til flotte turområder med kort vei til sentrum – perfekt for deg som ønsker både naturoplevelser og byliv innen rekkevidde.

Kort om boligen:

- *Flislagt bad fra 2014 med varmekabler. Opplegg for vaskemaskin
- *TV/bredbånd og v.v. inkl. i felleskostn.
- *Arealeffektiv planløsning
- *Delvis separat kjøkken
- *Herlig balkong på ca. 5m²
- *To boder
- *Skjernet beliggenhet
- *Flotte turmuligheter rundt Østensjøvannet og i Østmarka
- *Godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	41
Egenerklæring	60
Energiattest	65
Budskjema	105

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 55 m²

BRA - e: 5 m²

BRA totalt: 60 m²

TBA: 5 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 55 m² Entre, bad/wc, kjøkken, stue med utgang balkong, soverom.

U1. etasje

BRA-e: 3 m² Kjellerbod.

U2. etasje

BRA-e: 2 m² Kjellerbod.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

5 m²

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Felles sykkelrom og vaskeri.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten to boder - hvorav en i U1 på ca 3,5 m² og en i U2 på ca 1,6 m². Begge bodene er merket 311.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

9134.4 m²

Tomtebeskrivelse

Tomten er festet og måler 9134,00 kvm.

Tomten er festet fra grunneierne til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen harfrembortfestet til de enkelte seksjonseierne. Festetiden er 99 år regnet fra 1964. Sameiet betaler idag en årlig festeavgift på kroner 82 000,- etter avregning intern i Søndre Skøyen boligstiftelse. Festeavgiften kan neste gang reguleres i 2028. Bortfester har ikke forkjøpsrett.

Beliggenhet

Skrabben 1D har en sentral, men skjermet beliggenhet i et attraktivt og barnevennlig boligområde på Skøyenåsen. Her har du nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler, barnehager, samt et rikelig utvalg av servicetilbud på Bryn Senter, Oppsal senter, Manglerud og Lambertseter.

Østmarka er rett i nærheten med flotte turstier om sommeren, og preparerte skiløyper om vinteren. Her finner du også Ulsrudvann og Nøklevann som er populære badesteder på sommerstid, og Østensjøvannet med vakre rekreasjonsmuligheter og et rikt fugleliv.

Aktiviteter og fritidstilbud:

Oppsal idrettsforening har et bredt tilbud og flotte fasiliteter på Oppsal Arena. Nyrenovertre Trasop kunstgressbane og friidrettsbane ligger rett utenfor hallen. Ellers er det flere aktiviteter og fritidstilbud i nærområdet, som bl.a. Nøklevann Ro- & Padlekubb (NRPK), Rustad Idrettslag med tilbud innen fotball, friidrett, langrenn, barneidrett og allidrett, samt Oslo Klatresenter. Det er også kort vei til golfbane (Grønmo golfklubb), ridesenter, tennisanlegg, alpinanlegg, treningssenter og Bøler Bad med ekstra oppvarmet vann. På Godlia Velhus er Godlia Filmklubb og Godlia Barnefilmklubb samt Oslo Amatørbryggerlaug.

Servicetilbud:

Det er kort vei til dagligvarebutikker, samt Oppsal senter. Skulle du ønske et større utvalg av butikker og servicetilbud, er både Bryn senter, Manglerud senter og Lambertseter senter korte kjøreturer unna. Oslo sentrum ligger også godt innenfor rekkevidde med alt det innebærer av hovedstadens fasiliteter og servicetilbud.

Skoler & barnehager

Eiendommen sogner til populære Østensjø barneskole og Skøyenåsen ungdomsskole. Det finnes flere videregående skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Kollektivtilbud:

Boligen ligger rett ved Skøyenåsen T-banestasjonen med linje 3.

Adkomst

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

Bebyggelsen

Området består av villa- og småhusbebyggelse, samt noe blokkbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

Område har et godt utvalg av både private og kommunale barnehager.

Skolekrets

Eiendommen sogner til populære Østensjø barneskole og Skøyenåsen ungdomsskole.

Offentlig kommunikasjon

Boligen ligger rett ved Skøyenåsen T-banestasjonen med linje 3.

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type tekst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1966

For mer informasjon se vedlagte tilstandsrapport avholdt 14.08.2025 av Pål Andreas Rønning teknisk beskrivelse av eiendommen.

Innhold

1 etg: Entre, bad/wc, kjøkken, stue med utgang balkong, soverom.

u1: Kjellerbod (ca 3,5 kvm)

u2: Kjellerbod (ca 1,6 kvm)

Standard

Innvendig

Gulv: Fliser i bad, vinylfliser i kjøkken, antatt 1-stavs furuparkett i entre, 2-stavs eikeparkett i stue og 3-stavs eikeparkett i soverom.

Vegger: Fliser i bad, malt glassfiberstrie i kjøkken og soverom, forøvrig malte plater/mur. Vegger i entre og stue er malt i 2023.

Tak: Malt mur i alle rom. Tak er malt i entre, kjøkken og stue i 2023. Takhøyden i stue er målt til ca. 2,51 m. Integrert garderobeskap i soverom fra byggeår.

Kjøkken

Lyse, lakkerte, profilerte fronter samt to Vitrine fronter med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgreps kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over del av benk. Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin (2018) og kjøl/frys. Komfyrvakt er etablert. Kjøkkenfronter fra 1987 i henhold til eier, skapstammer fra antatt byggeår.

Våtrom

Fliser på gulv og vegger. Badet ble rehabilitert i privat regi i 2014. Arbeidene ble utført av Comfort Bryn med bl.a. membran og nytt gulvsluk. Porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. 3 veggmontert skap. Veggklosett. Dusjnise med skyvedører i front samt termostat dusjbatteri. Opplegg for vaskemaskin.

Tekniske installasjoner

Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Det elektriske anlegget i sikringsskapet er monter nytt i 2012 i regi av sameiet. Varmekabler i bad fra 2014. Elektrisk anlegg i bad er i vesentlig grad montert nytt i antatt 2014. Elektrisk oppvarming i leiligheten. Dørtelefon med åpner. En elektrisk styrt markise foran stuevinduer og en foran balkong, markiseduk er montert ny i 2018.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

Vinduer og dører- Alder på vinduer fra byggeår i soverom og fra 1990 i balkongdør-forventet funksjonstid er overgått .

Kjøkken- Kjøkkeninnredningen er generelt preget av aldring og bruksslitasje.

Ventilatoren fra byggeår er vesentlig preget av aldring og bruksslitasje.

Avløpsrør- Alder på avløpsrør og vannlås i benkeskap i kjøkken, sprekk i vaskemaskintrakt montert på vegg i bad (skruefeste).

Vannledninger- Kobberrør og hovedstoppekraner fra byggeår i kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko.

Elektrisk- Ikke foretatt kontroll av innvendig elektrisk anlegg i de siste 5 år, ikke fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid etter 1999, alder på elektrisk anlegg tilknyttet leiligheten fra byggeår.

Ventilasjon- Mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Våtrom- Sprekk i gulvflis i hjørne av dusjnise, gulvflis i dusjnise preget av overliggende masse, ukjent type, to manglende veggfliser under servantskap, vesentlig dels åpent veggsgjikt under servantskap for rørføring opp av gulv/vegg til samlestock for vannopplegg i servantskap, utførelsen er ikke i henhold til forventet faglig standard og fremstår svært provisorisk.

Øvrig: Gulv- Gulv stue er preget av aldring og bruksslitasje, gulv entre er stedvis preget av glipper mellom parkettbord, bruksslitasje, svelling og lokale vesentlige fargenyanser

Forhold som har fått TG3:

Ingen.

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

Grunnpakke TV/internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Parkering

Sameiet har parkeringsplasser med tilgang på lading til leie. Det er et privat garasjeanlegg i området. Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Gjensidige Forsikring

Polisenummer

79420589

Diverse

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

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

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømlleverandører)

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 290 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 023 791

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 4 095 165

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for

eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og evt. oppgardering
abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet
der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

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

Boenheten

Eierbrøk

15/1000

Felleskostnader inkluderer

Varmtvann, tv/internett (grunnpakke), festeavgift, felles bygningsforsikring,
kommunale avgifter, diverse drift- og vedlikeholdskostnader av sameiet.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 2 879

Andel Fellesgjeld

Kr 12 349

Andel fellesgjeld år

2024

Fellesgjeld pr. dato

31.12.2024

Andel fellesformue

Kr 45 548

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Sameiet Skrabben 1

Organisasjonsnummer

980249867

Om sameiet

Sameiet Skrabben 1 består av 40 seksjoner av eiendommen gnr. 144 bnr. 1281 i Oslo. Tomten er festet fra grunneier til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen har fremfestet denne til de enkelte sameiene under boligstiftelsen.

Historikk:

- 2019 - Ferdigstilt utskifting av porttelefon
- 2019 - Etablert platting for benk ved D-oppgangen
- 2019 - Byttet forretningsfører fra Brækhus til Obos.
- 2018 - Ny vaskemaskin 13 kg og vaskerikortautomat
- 2018 - Ny utebenk med bord
- 2018 - Byttet taklamper alle oppganger
- 2017 - Maling og utbedring puss over søppelrom og vedlikehold av tredører
- 2017 - Hafslund byttet strømmålere til automatiske målere
- 2017 - Vikenfiber har lagt fiber inn til alle leiligheter
- 2017 - Asfaltering av fellesarealer (SSB) + oppbygging av innganger til søppelrom
- 2017 - Oppstart prosjekt porttelefonbytte
- 2016 - Byttet alle lysarmaturer over beboerdører
- 2016 - Byttet ventilasjonsmotor B-oppgang
- 2015 - Byttet pipevifter
- 2015 - Ferdig bytte av branndører i fellesarealer
- 2014 - Oppstart bytte av branndører
- 2013 - Vurdering av stigeledning og hovedtavler (el)
- 2011 - Byttet varmtvannsberedere
- 2011 - Termofotografering og kontroll av el-fordelinger. Status ok.
- 2011 - Spylt hovedstammer
- 2010 - Utarbeidet ENØK-rapport
- 2009 - Montert myntautomat og byttet 1 stk 8 kg vaskemaskin i vaskeriet
- 2009 - Rehabiliter fasader vestvegg

Bygget var innflyttingsklart i 1966 og er tegnet av arkitektene Herman Munthe-Kaas og Gudolf Blakstad, som også tegnet Kunsternes hus i Oslo.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers

ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Vedtekter/husordensregler

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

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligseksjonene uten styrets samtykke.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 144, bruksnummer 1281, seksjonsnummer 39 i Oslo kommune.

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 24.12.1968

Ferdigattest/brukstillatelse datert

24.12.1968.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringsplan med ID S-1112 datert 22.02.1964.

Det gjøres oppmerksom på følgende pågående plan- og byggesaker i tilgrensende området:

Grønlibakken 7 - Totalrenovering av bolig og bruksendring fra tomannsbolig til enebolig. Saksnummer 202550244.

Grønlibakken 6 - Bruksendring av kjeller til bolig og fasadeendringer. Saksnummer 202305722.

Haakon Tvetters vei 37 C - Påbygg, tilbygg og fasadeendringer bolig og oppføring av garasje. Saksnummer 202305698.

Haakon Tveters vei 75 - Avklaringsfase før politisk behandling - Utvidelse av Skøyenåsen skole. Saksnummer 202010843 - Reguleringssak.

Adgang til utleie

Utleie må meldes styret og forretningsfører. Den som leier ut noen del av sin boligseksjon har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av vedkommende leieboer. Ved utleie skal utleier sørge for at leietaker har mottatt, lest og forstått husordensreglene.

Ved utleie skal utleier sørge for at navneskilt oppdateres ved ringetablå ute, på postkassene og på dørene inn til boligseksjonene.

Legalpant

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

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en

akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

4 290 000 (Prisantydning)

12 349 (Andel av fellesgjeld)

4 302 349 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

107 550 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

10 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

108 900 (Omkostninger totalt)

119 800 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

122 600 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

4 411 249 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 422 149 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 424 949 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 108 900

Betalingsbetingelser

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

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

Hvitvaskingsreglene

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgøret. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,- og visninger kr 3.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 40.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 30.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

Ansvarlig megler

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

Ansvarlig megler bistås av

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520

Oppdragstaker

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

Salgsoppgavedato

29.08.2025

Planteegning

Skrabben 1 D



*Tegningen er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme.
Uført av Pål A. Rønning, Takstmann Norsk Takst, Tlf 995 11 869*

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Stue



Hyggelig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys



Adkomst til balkong fra leilighetens stue



Velkommen til Skrabben 1D!



I stua er det god plass til både sofagruppe og spisebord



Gode møbleringsmuligheter!



Koselig plass for å samle familie og venner

Kjøkken

Godt med benke- og oppbevaringsplass i
over- og underskap



Balkong



Trivelig balkong med gode møbleringsmuligheter



Vestvendt balkong. Her kan du virkelig nyte kveldssola med en god utsikt!

Utsikt



Nydelig utsikt over idylliske Østensjøvannet! Et fantastisk naturreservat en kort spasertur fra boligen



Leiligheten ligger sentralt, men skjermet i et attraktivt og familievennlig boligområde på Skøyenåsen.

Soverom



Romslig soverom med stort vindu



Her er det god plass til stor seng, skrivebord, garderobeløsning, etc.

Baderom



Bad med lyse fliser på gulv og veggflater



Opplegg for vaskemaskin

Gang



Entré/gang som knytter leiligheten sammen



Her er det plass til å henge fra seg yttertøy

Sameiet



Leiligheten ligger fint til på Skøyenåsen med kort vei til Østmarka, Østensjøvannet, offentlig transport, skoler, barnehager og alt man kan trenge av butikker og servicetilbud



Inngangsparti

Område



Leiligheten ligger flott til ved Østensjøvannet som har flotte turmuligheter hele året.



Skøyenåsen T-bane ligger rett ved boligen og det gjør det enkelt å reise med kollektivtransport.

Vedlegg

Skrabben 1D 0682 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1966

BRA: 55 m²

BRA (ny arealstandard): 60 m²

BRA-i (ny arealstandard): 55 m²

Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



1. Tilstandsgradene

TG-0

Tilstandsgrad 0: 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.

TG-1

Tilstandsgrad 1: Mindre eller moderate 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.

TG-2

Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

TG-3

Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges eget skjønn. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands- og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/34546>

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på alder på ett 2-lags isolerglass vinduer fra byggeår i soverom og fra 1990 i balkongdør hvor forventet funksjonstid er overgått og det vil være stor risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, slarkete vindusgrep til ett vindu i soverom, samt at vindusramme til fastvindu i soverom fra byggeår er stedvis preget av malingavflassing.

Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av 2-lags isolerglass vindu i soverom fra byggeår må påregnes i nær fremtid.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

Lyse, lakkerte, profilerte fronter samt to Vitrine fronter med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskum samt ettgrep kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over del av benk. Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin (2018) og kjøl/frys. Komfyrvakt er etablert.

Kjøkkenfronter fra 1987 i henhold til eier, skapstammer fra antatt byggeår.

TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninnredningen generelt er preget av aldring og bruksslitasje.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskiftning av kjøkkeninnredningen bør påregnes i nær fremtid.

Oppsummering av avtrekk

Tilfredstillende sug gjennom ventilatoren. Lys i ventilatoren fungerte ikke på befaringdag.

TG-2 er satt med tanke på at ventilatoren fra byggeår er vesentlig preget av aldring og bruksslitasje.

Anbefalte tiltak avtrekk

Det anbefales å montere ny ventilator.

Avløpsrør

Oppsummering

Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert.

Det er stakeluke i leiligheten montert på 4" støpejerns avløpsopplegg bak inspeksjonsluke i vegg i entre. I tillegg kan staking normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar.

TG-2 er satt med tanke på alder på avløpsrør og vannlås i benkeskap i kjøkken og sprekk i vaskemaskintrakt montert på vegg i bad i forbindelse med skruedefeste.

Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er 60-80 år.

Vannledninger

Oppsummering

Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner for kjøkken fra byggeår er montert i benkeskap i kjøkken. Kaldtvanns stoppekranen fungerer som tiltenkt. Varmtvanns stoppekranen fungerer dårlig.

Det ble ikke registrert hovedstoppekraner for bad i leiligheten. Forholdet medfører at felles oppleggskraner i U2 må benyttes ved behov for kort avstenging av vann.

TG-2 er satt med tanke på at kobberrør og hovedstoppekraner fra byggeår i kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, at plastrør med utenpåliggende varerør ført opp av gulv i bad under servantskap ikke er utført i henhold til forventet faglig standard hva gjelder visuell utførelse av rørføring, plast vannledninger med utenpåliggende varerør monteres normalt ikke synlig på vegg, samt funksjonsfeil ved at inspeksjonsluke i vegg i bad ikke er mulig å åpne/besiktige på grunn av plassering dels bak servantskap, at varmtvanns stoppekran i benkeskap i kjøkken fra byggeår ikke er mulig å stenge og manglende hovedstoppekraner for bad i leiligheten som medfører at felles oppleggskraner i U2 må benyttes ved behov for kort avstenging av vann.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Elektrisk oppvarming i leiligheten.
Varmekabler i bad.

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

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

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og alder på elektrisk anlegg tilknyttet leiligheten fra byggeår.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken.

Det er ikke montert tilluftsventil i gjennom yttervegger i oppholdsrom.

Det er luftespalter i 4 vindusrammer i stue, det er ikke montert luftespalter i vindusrammer i soverom.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bedre ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.

Våtrom

Oppsummering av overflater

Fall/hødeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp gulvfliser i front av dusjsvegg er ca 2,0 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Fall til gulvsluk i dusjnise tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 7,0 cm. Høyde på gulvlist til dusjvegger er ca 5,2 cm.

Det er etablert avrenningsspalte til gulvsluk i silikonfuge under gulvlist til dusjvegg. Avrenningsspalten er etablert etter undertegnedes befaring og er derfor ikke besiktiget. Spalten er avgjørende for at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsone har avrenningsmulighet til gulvsluk.

TG-2 er satt med tanke på sprekk i en gulvflis i hjørne av dusjnise, at en gulvflis i dusjnise er preget av overliggende masse, ukjent type, to manglende veggfliser under servantskap, vesentlig dels åpent veggsjikt under servantskap for rørføring opp av gulv/vegg til samlestock for vannopplegg i servantskap, utførelsen er ikke i henhold til forventet faglig standard og fremstår svært provisorisk.

Øvrig: Gulv

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at 2-stavs eikeparkett i stue er preget av aldring og bruksslitasje, samt at antatt 1-stavs furu parkettgulv i entre er stedvis preget av glipper mellom parkettbord, bruksslitasje, svelling og lokale vesentlige fargenyanser.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
14.8.2025

Rapportdato
18.8.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Anne Walseng og Tone Walseng**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Ja**

Det er ikke avvik mellom egenerklæring og takstmannens registreringer.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Pål Rønning**

Telefon: **99511869**

Firma: **Rønning Eiendomstaksering AS**

Epost: **paal@taksthuset.no**

Adresse: **Heggelibakken 4, 0375 OSLO**



Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i registrert avvik og angitte tiltak i rapporten.

Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Informasjon om boligen

Adresse: **Skrabben 1D, 0682 Oslo**

Kommunenr: **301**

Gårdsnr: **144**

Bruksnr: **1281**

Festenr:

Seksjonsnr: **39**

Andelsnr:

Leilighetsnr:

Byggeår: **1966**

Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten er preget av en enkel og stedvis utidsmessig standard og bruksslitasje.

Lavblokk i 2 etasjer pluss 2 underetasjer, beliggende tilbaketrukket fra offentlig vei.

Adkomst til leiligheten via intern vei og trappeoppgang fra Skrabben (gate).

Kommunalt vann og avløp.

Parkering i gate etter gjeldene bestemmelser.

Lavblokken er oppført med betong grunnmur og støpt såle. Murkonstruksjon forblendet med teglstein. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Flatt tak, teknet med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	55	55	0	Entre, bad/wc, kjøkken, stue med utgang balkong, soverom.	
Totalt m²	55	55	0		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	55	55	0	0	5
U1 etasje	3	0	3	0	0
U2. etasje	2	0	2	0	0
Totalt m²	60	55	5	0	5

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten to boder - hvorav en i U1 på ca 3,5 m2 og en i U2 på ca 1,6 m2. Begge bodene er merket 311.

Felles sykkelrom og vaskeri.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
Vestvendt, overbygget balkong på ca. 4,6 m2. Balkongen er oppført i murkonstruksjon med betonggulv og overliggende terraseteppe samt integrert avrenningsrør i gulv. Malt betongrekkverk i front med overliggende malt stålrekkverk.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terraseteppe på gulv er etablert i senere tid, ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-1	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Rekkverkshøyden er målt til ca 100 cm. Dagens forskriftskrav er på 100 cm inntil 10,0 m over terreng.	
Betonggulv var ikke mulig og besiktige på en tilfredstillende måte under terraseteppe.	
Eier opplyser om tilfredstillende avrenning fra balkonggulv.	
Det ble registrert noe rustdannelse på malt stålrekkverk, samt noe lokal malingavflassing i overliggende betongtak.	
Forøvrig ble det ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse
2-lags isolerglassvinduer fra 1998 i stue og fra 1996 og byggeår i soverom.
Det er montert luftespalte i 4 vindusrammer i stue.
2-lags isolerglass vindu fra 1990 i balkongdør.
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B40 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull, fra 2009.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Se overliggende punkt for årstall.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
Oppsummering av vinduer og dører TG-2	
TG-2 er satt med tanke på alder på ett 2-lags isolerglass vinduer fra byggeår i soverom og fra 1990 i balkongdør hvor forventet funksjonstid er overgått og det vil være stor risiko for punktering av glass og større behov for vedlikehold i tiden som kommer, slarkete vindusgrep til ett vindu i soverom, samt at vindusramme til fastvindu i soverom fra byggeår er stedvis preget av malingavflassing. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Utskiftning av 2-lags isolerglass vindu i soverom fra byggeår må påregnes i nær fremtid.	

6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn TG-1	
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Kjøkken, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 1,2 m. Soverom, målt ca 0,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Det ble ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i lavblokken eller som har behov for tiltak.	

6.4 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2
Lyse, lakkerte, profilerte fronter samt to Vitrine fronter med laminat benkeplate og nedfelt rustfri oppvaskkum samt ettgrepss kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over del av benk. Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin (2018) og kjølfrys. Komfyrvakt er etablert. Kjøkkenfronter fra 1987 i henhold til eier, skapstammer fra antatt byggeår. TG-2 er satt med tanke på at kjøkkeninnredningen generelt er preget av aldring og bruksslitasje.	
Anbefalte tiltak overflater og innredning	
Utskiftning av kjøkkeninnredningen bør påregnes i nær fremtid.	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilatorhette med kullfilter over komfyr, fra antatt byggeår.	
Oppsummering av avtrekk	TG-2
Tilfredstillende sug gjennom ventilatoren. Lys i ventilatoren fungerte ikke på befaringdag. TG-2 er satt med tanke på at ventilatoren fra byggeår er vesentlig preget av aldring og bruksslitasje.	
Anbefalte tiltak avtrekk	
Det anbefales å montere ny ventilator.	

6.5 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens planløsning er i samsvar med godkjente plantegninger utført av Blakstad og Munthe-Kaas Arkitekter, datert 19.02.1966.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Håkon Tvetters vei 17 (nå Skrabben 1). Arbeidets art: Nybygg, datert 24.12.1968.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukningsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukningsapparat innkjøpt nytt i 2025. En røykvarslere fra senere tid, ukjent år.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles avløpsopplegg fra byggeår. Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2014 bad, eldre avløpsrør i kjøkken fra ukjent år, antatt ca 1987.	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Oppsummering av avløpsrør	
TG-2	
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er stakeluke i leiligheten montert på 4" støpejerns avløpsopplegg bak inspeksjonsluke i vegg i entre. I tillegg kan staking normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskilte. Resterende avløpsopplegg er sameiet sitt ansvar. TG-2 er satt med tanke på alder på avløpsrør og vannlås i benkeskap i kjøkken og sprekk i vaskemaskintrakt montert på vegg i bad i forbindelse med skruefeste. Levetidsbetraktning for felles støpejerns avløpsopplegg er 60-80 år.	

6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Felles varmtvannsbereder i sentral. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg av kobberrør fra byggeår. Synlig kobberrør fra byggeår i benkeskap i kjøkken, samt plast rør montert dels åpent og skult i bad fra 2014.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Ja
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Kaldt- og varmtvanns hovedstoppekraner for kjøkken fra byggeår er montert i benkeskap i kjøkken. Kaldtvanns stoppekranen fungerer som tiltenkt. Varmtvanns stoppekranen fungerer dårlig. Det ble ikke registrert hovedstoppekraner for bad i leiligheten. Forholdet medfører at felles oppleggskraner i U2 må benyttes ved behov for kort avstenging av vann. TG-2 er satt med tanke på at kobberrør og hovedstoppekraner fra byggeår i kjøkken har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer, at plastrør med utenpåliggende varerør ført opp av gulv i bad under servantskap ikke er utført i henhold til forventet faglig standard hva gjelder visuell utførelse av rørføring, plast vannledninger med utenpåliggende varerør monteres normalt ikke synlig på vegg, samt funksjonsfeil ved at inspeksjonsluke i vegg i bad ikke er mulig å åpne/besiktige på grunn av plassering dels bak servantskap, at varmtvanns stoppekran i benkeskap i kjøkken fra byggeår ikke er mulig å stenge og manglende hovedstoppekraner for bad i leiligheten som medfører at felles oppleggskraner i U2 må benyttes ved behov for kort avstenging av vann.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 40 ampere. Kursfortegnelsen i sikringsskapet stemmer ikke med virkeligheten hva gjelder kurs 7 som er på 15 ampere og ikke 16 ampere som oppført.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i sikringsskapet er monter nytt i 2012 i regi av sameiet. Varmekabler i bad fra 2014. Elektrisk anlegg i bad er i vesentlig grad montert nytt i antatt 2014.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei

Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	TG-2
Elektrisk oppvarming i leiligheten. Varmekabler i bad. 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 eilitsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. EI-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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt en kontroll av det innvendige elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og alder på elektrisk anlegg tilknyttet leiligheten fra byggeår.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad og kjøkken. Det er ikke montert tilluftsventil i gjennom yttervegger i oppholdsrom. Det er luftespalter i 4 vindusrammer i stue, det er ikke montert luftespalter i vindusrammer i soverom. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutveksling i leiligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å bedre ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.	

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble rehabilitert i privat regi i 2014 i henhold til eier med bl.a nytt gulvsluk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater

TG-2

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved dørterskel til topp gulvfliser i front av dusjvegg er ca 2,0 cm. Forholdet ansees som tilfredstillende.

Fall til gulvsluk i dusjnise tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er målt til ca 7,0 cm. Høyde på gulvlist til dusjvegg er ca 5,2 cm.

Det er etablert avrenningsspalte til gulvsluk i silikonfuge under gulvlist til dusjvegg. Avrenningsspalten er etablert etter undertegnede befaring og er derfor ikke besiktiget. Spalten er avgjørende for at eventuelt lekkasjevann utenfor dusjsone har avrenningsmulighet til gulvsluk.

TG-2 er satt med tanke på sprekk i en gulvflis i hjørne av dusjnise, at en gulvflis i dusjnise er preget av overliggende masse, ukjent type, to manglende veggfliser under servantskap, vesentlig dels åpent veggsjikt under servantskap for rørføring opp av gulv/vegg til samlestock for vannopplegg i servantskap, utførelsen er ikke i henhold til forventet faglig standard og fremstår svært provisorisk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast, Støpejern
Støpejerns gulvsluk med plast vannlås og klemring for foliemembran.	
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføring eller andre overganger?	Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-1
Det ble ikke registrert avvik.	

Sanitærutstyr

Beskrivelse	
Porselensservant med ettgrep servantbatteri og servantskap. Speilskap med overliggende lyslist over servant. 3 veggmontert skap. Veggklosett. Dusjinisje med skyvedører i front samt termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterner til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?	Nei
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-1
Det er etablert drenering under veggklosett for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner.	
En mindre slagskade i overflaten av servant.	
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som normalt godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventiler	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad.	

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei
Oppsummering av fukt	TG-1
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av murkonstruksjon og manglende tilgjengelighet.	
Det ble søkt etter fukt i vegger i dusjsone, det ble ikke registrert negative forhold.	

Dokumentasjon

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på rehabiliteringen av badet i 2014.

6.11 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i bad, vinylfliser i kjøkken, antatt 1-stavs furuparkett i entre, 2-stavs eikeparkett i stue og 3-stavs eikeparkett i soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-2

TG-2 er satt med tanke på at 2-stavs eikeparkett i stue er preget av aldring og bruksslitasje, samt at antatt 1-stavs furu parkettgulv i entre er stedvis preget av glipper mellom parkettbord, bruksslitasje, svelling og lokale vesentlige fargenyanser.

6.12 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i bad, malt glassfiberstrie i kjøkken og soverom, forøvrig malte plater/mur.

Vegger i entre og stue er malt i 2023.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som normalt godt vedlikeholdte.

6.13 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malt mur i alle rom.

Tak er malt i entre, kjøkken og stue i 2023.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,51 m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

6.14 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lys, glattmalte dører fra byggeår med påførte dekorlister til bad og soverom.
Eldre foldedør mellom stue og kjøkken fra antatt byggeår.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.15 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner.
Dørklokke.
Integrert garderobeskap i soverom fra byggeår.
En elektrisk styrt markise foran stuevinduer og en foran balkong, markiseduk er montert ny i 2018.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.16 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.17 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.18 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250066	

Selger 1 navn
Anne Walseng

Gateadresse	
Skrabben 1D	

Poststed	Postnr
OSLO	0682

Er det dødsbo?

☒ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☐ Nei ☒ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☒ Ja

Når kjøpte du boligen?

År

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år

Antall måneder

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☒ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalnr.

Document reference: 1009250066

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble fullstendig pusset opp i 2014
Arbeid utført av	Comfort Bryn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Badet ble strippet og bygget opp fra grunnen, det skal ha blitt utført etter standard for bad av Comfort Bryn
-------------	---

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lekkasje fra yttertak via luftekanal til kjøkkentak i januar 2023 etter kraftig regnvær. Lekkasjen ble oppdaget raskt av meg og tettet av noen fra styret i sameiet. Ca et halvt år etter ble kjøkkentak pusset og malt i forbindelse med annen oppussing av leiligheten utført av Art-Pro Service.
-------------	---

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Sikringsskapet ble skiftet ut i 2012
Arbeid utført av	Tandbergs elektriske A/S

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Document reference: 1009250066

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009250066

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anne Walseng	146e18b67c9ea0f730065 a99e8c2a88566c1cb30	15.08.2025 09:13:03 UTC	Signer authenticated by One time code

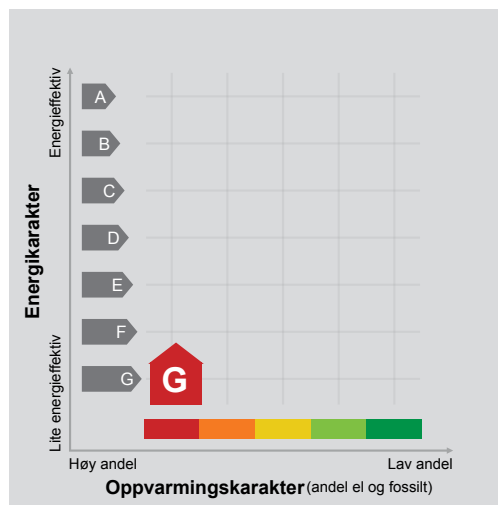
Document reference: 1009250066

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

ENERGIATTEST



Adresse	Skrabben 1D
Postnummer	0682
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1281
Seksjonsnummer	39
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80324588
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-162093
Dato	29.08.2025



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Luft kort og effektivt
- Montere automatikk på utebelysning

- Redusér innetemperaturen
- Termografering og tetthetsprøving

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innemiljø og forebygging av fuktskader og andre bygghetsproblemer.





Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori: Boligblokker
Bygningstype: Leilighet
Byggeår 1966
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 55
Ant. etg. med oppv. BRA: 1
Detaljert vegger: Nei
Detaljert vindu: Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming: Elektrisk

Ventilasjon Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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/om-energimerkeordningen>). Klikk på "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 3: 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 4: 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 5: 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 6: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 9: 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 10: 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 utendørs

Tiltak 11: 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 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 luftføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: 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 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

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.

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til 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. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivisering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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 23: 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.

Skjøren & Partners AS
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Rune Herberg
Østensjøveien 79, 0667 OSLO
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Deres ref.: 1009250066 . Vår ref.: 8178-1-39

Dato: 13.08.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Skrabben 1
Organisasjonsnr: 980249867
Seksjonseier: Walseng, Anne
Medeier: Walseng, Tone
Leilighetsnummer: 39
Adresse: Skrabben 1 D, 0682 OSLO
Seksjonsnummer: 39
Gnr. 144
Bnr. 1281

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 79420589.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Tomten er festet av Søndre Skøyen Boligstiftelse av grunneier, som igjen har fremfestet denne til de enkelte seksjonseiere. På skjøtet må det fremkomme at overdragelsen gjelder transport av festeretten. Forretningsfører leverer ikke kopi av festekontrakt. Dersom salget også gjelder garasje plass i Garasjesameie Haakon Tveters Vei 14 eller Garasjelaget Haakon Tveters vei 7/9 må det bestilles eget opplysningssett på dette i Infoland. Megler må huske å sende eierskiftemelding til eierskifte@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 879,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 580,00	
TV/bredbånd	299,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 1 365,-
Fradragsberettigede kostnader: 0,-

Annen formue: 45 548,-
Gjeld: 12 349,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Håvard Hasli, e-post: skrabben1@styrerrommet.no. Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk

	70 - Felles avkjørsel
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

	Inn-/utkjøring
--	----------------

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKRABBen 1

Vedtatt på årsmøtet den 7. mai 2019 og erstatter alle sameiets tidligere vedtekter.

§ 1. Navn og omfang

Sameiets navn er Sameiet Skrabben 1. Sameiet består av 40 seksjoner av eiendommen gnr. 144 bnr. 1281 i Oslo.

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) 16.06.2017 nr. 65 med de presiseringer som er gjort i vedtektene her.

§ 2. Rettslig råderett (presisering til lovens § 24)

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Erverver av seksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv finner sted. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger en saklig grunn. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg.

Ved erverv av seksjon påløper eierskiftegebyr til forretningsfører.

§ 3. Vedlikehold (presisering til lovens § 32)

Under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av boder som benyttes eksklusivt av den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel typeløsninger og farger.

§ 4. Styret (presisering til lovens § 54)

Sameiet skal ha et styre med 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styremedlemmene og varamedlem velges hver for 2 år om gangen. Styreleder og et styremedlem velges motsatte år av når styremedlem og varamedlem velges.

§ 5. Kameraovervåking av inngangspartier, parkeringsplass og porttelefon med kamera

Innenfor datatilsynets bestemmelser vil sameiet kunne installere kameraovervåking av inngangspartier og parkeringsplass nord for blokken. Likeledes kan porttelefonsystem med kamera benyttes.

§ 6. Endring av vedtekter (fra lovens § 27)

Vedtektene kan bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan vedtektsendringer bare gjøres med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8178

SAMEIET SKRABEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKRABBEN 1

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2025 kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus, rom 404, med heis.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SKRABBEN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. SAMEIET SKRABBEN 1.pdf

2. 8178 Revisjonsberetning Sameiet Skrabben 1.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

Sak 7

Forslag til endring av husordensregler

Forslag fremmet av:

Håvard Hasli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår å rydde litt i teksten til husordensreglene. Totalt 8 enkeltforslag beskrevet med fra-til og begrunnet.

Forslag til vedtak

De enkelte forslagene til endringer behandles og vedtas med ev. innspill til endringer fra seksjonseierne.

Vedlegg

3. 2025 Skrabben 1 forslag til endring av husordensregler (1).pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Hasli

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Haraldseid Lund
-

Styrets årsrapport

Møtevirksomhet

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Møter med Obos prosjekt rundt kartlegging av energiøkonomisering
- Gjennomført møter og befaringer med Hesselberg Tak som vil foreta skifte og rehabilitering tak
- Arrangert sommerfest og juletenning
- Arrangert dugnader vår og høst.
- Fulgt opp vedlikeholdsplanen
- Sjekket drenering med graving utenfor D oppgangen
- Skiftet og oppgradert uteområdet foran oppgangene
- Malt hvit fasade
- Lagt opp strøm til tørkebås og klartgjort for elsykkel lading
- Generell kontakt med leverandører eks. ventilasjon, fukt, rør og elektriker arbeid
- Gjennomført heldags budsjett og vedlikeholds

SAMEIET SKRABBen 1
ORG.NR. 980 249 867, KUNDENR. 8178

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTÆKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 071 968	1 980 000	2 072 000	2 207 000
Vaskeri	10	10 350	9 000	0	0
Andre inntekter	3	1 002	1 149	0	0
SUM DRIFTSINNTÆKTER		2 083 320	1 990 149	2 072 000	2 207 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 908	-10 202	-15 000	-16 000
Andre honorarer		0	0	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-86 335	-81 990	-84 500	-89 000
Konsulenthonorar	7	-64 653	-1 375	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-466 763	-54 610	-296 000	-2 376 000
Forsikringer		-154 220	-136 711	-150 000	-180 000
Festeavgift		-82 328	-82 066	-82 000	-82 000
Kommunale avgifter	9	-318 507	-271 394	-291 500	-333 650
Kostnader sameie		-294 132	-277 480	-278 000	-278 000
Energi/fyring	11	-156 372	-173 381	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 636	-143 520	-143 520	-149 000
Andre driftskostnader	12	-167 062	-149 107	-120 650	-126 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 016 015	-1 495 937	-1 925 270	-4 093 650
DRIFTSRESULTAT		67 305	494 212	146 730	-1 886 650
FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	90 974	68 982	0	0
Finanskostnader	14	-27	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		90 947	68 982	0	0
ÅRSRESULTAT		158 252	563 194	146 730	-1 886 650
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		158 252	563 194		

SAMEIET SKRABBen 1
ORG.NR. 980 249 867, KUNDENR. 8178

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	0
Driftskonto OBOS-banken		1 051 381	978 653
Sparekonto OBOS-banken		2 029 072	1 960 689
SUM OMLØPSMIDLER		3 080 523	2 939 342
SUM EIENDELER		3 080 523	2 939 342
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 036 516	2 878 264
SUM EGENKAPITAL		3 036 516	2 878 264
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 288	26 287
Leverandørgjeld		16 719	34 644
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 007	61 078
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 080 523	2 939 342
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025

Styret i Sameiet Skrabben 1

Dag Kristiansen Kenneth Lading Samir Zeljkovic

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 928 448
TV/Internett	143 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 071 968

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 002
SUM ANDRE INNETEKTER	1 002

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 908.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 115
Energikartlegging, OBOS Prosjekt AS	-121 850
Refusjon energikartlegging, Enova	65 312
SUM	
KONSULENTHONORAR	-64 653

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-446 525
Drift/vedlikehold	
VVS	-6 264
Drift/vedlikehold elektro	-2 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 044
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 121
Kostnader dugnader	-3 446
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-466 763

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-210 717
Feieavgift	-10 880
Renovasjonsavgift	-96 910
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-318 507

NOTE: 10**VASKERI****INNTEKTER VASKERI**

Inntekter	10 350
SUM INNTEKTER	
VASKERI	10 350
SUM VASKERI	10 350

NOTE: 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-156 372
SUM ENERGI / FYRING	-156 372

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 476
Lyspærer og sikringer	-569
Renhold ved firmaer	-127 285
Andre fremmede tjenester	-9 207
Trykksaker	-5
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 226
Andre kontorkostnader	-1 618
Porto	-50
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 827
Velferdskostnader	-11 700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-167 062

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	76 193
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	103
Andre renteinntekter	14 678
SUM FINANSINNTEKTER	90 974

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-27
SUM FINANSKOSTNADER	-27

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SKRABEN 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SKRABEN 1.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-26 11:39:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: AQU1Q-UL4J3-PZ6UN-VWQSH-EYDU5-2HLOY

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

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

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

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

13 av 23 Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Forslag til endring av husordensregler

Forslag 1 – punktet innledning

Fra

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Til

Formålet med husordensreglene er å etablere gode relasjoner både innad i sameiet og med naboer. Disse reglene skal bidra til å sikre beboernes trivsel ved å fremme hensynsfull og forståelsesfull adferd blant alle.

Begrunnelse

Oppdatert til mer lesbar ordlyd vha. Copilot (ai).

Forslag 2 – punktet fellesareal

Fra

Fellesrommene i kjellerne ved oppgangene A, C og D skal benyttes til sykler, kjelker, sparkstøttinger, barnevogner og lignende. Det er ikke tillatt å lagre møbler, annet husgeråd, biltilbehør o.l. på disse steder, eller i kjellerganger og oppganger. Foreldre bes påse at barn ikke rabler eller skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg. Unødig opphold og lek i kjeller og trappeoppganger er ikke tillatt. Ensartede navneskilt skal benyttes ved ringetablået ute, på postkassene og på dørene inn til boligseksjonene. Hjelp vaktmesteren med å holde mest mulig orden på tomten, hvis du har lyst til å hjelpe med snømåking, gressklipping, lusing og vanning – hagearbeid er det hyggelig. Det er ikke tillatt å benytte gangveiene på området til kjøring med motorsykler. Gressplenene kan ikke benyttes til regulær fotballsparking. Vær med på å verne vegetasjonen med beplantningene og behjelpelig å lære barna forståelse av det skadelige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene. Tørkebåsene skal normalt holdes låst.

Til

Fellesrommene i kjellerne ved oppgangene A, C og D er for sykler, kjelker, sparkstøttinger og barnevogner. Møbler, biltilbehør og lignende er ikke tillatt her eller i kjellerganger og oppganger.

Foreldre må sørge for at barn ikke skriver på veggene eller skader eiendommen. Lek i kjellere og trappeoppganger er forbudt.

Ensartede navneskilt skal brukes ved ringetablå, postkasser og dører til boligseksjonene.

Hjelp gjerne vaktmesteren med orden på tomten, som snømåking og hagearbeid.

Beskytt vegetasjon og vis barna hvorfor det er viktig å ta vare på omgivelsene. Tørkebåsene skal holdes låst.

Begrunnelse

Oppdatert til mer lesbar ordlyd vha. Copilot (ai). Fjernet utdatert/ubrukt regelverk.

Forslag 3

Fra

Boligseksjonen må ikke brukes slik at det sjenerer andre (se eget punkt for oppussing). Husk at det er lytt. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 20.00, ikke lørdag etter kl. 16.30 og søndag. Bruk av musikkinstrumenter og/eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.30. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at de ikke sjenerer naboene. For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligseksjonen må det på Side 2 av 6 forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret. Fett og kaffegrut som tømmes i vask eller sluk kan forårsake forstoppelse. Til WC må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang innimellom med sodavann. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er seksjonseieren ansvarlig for. Hvis rør springer lekk og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann. Lufting av boligseksjonene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom dørene til oppgangen. Ventilasjonsanleggets luker må ikke dekkes til eller stenges, (med unntak for neste punkt). Ved fyring i peis eller vedovn bør avtrekksventil på kjøkkenet lukkes slik at det ikke skapes undertrykk i leiligheten og røyk trekkes inn. I tillegg må tilluftventiler være åpne, (spalteventil i vindu og tilsvarende). Det kan være hensiktsmessig å sette vindu/balkongdør på gløtt til det brenner godt om tilgangen på tilluft er for liten. Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, kun på anvist plass. Balkonger skal holdes ryddige. Det som ikke brukes til vanlig skal plasseres i respektives boder, kastes i søpla eller transporteres vekk. Det er kun ordinært husholdningsavfall som skal kastes i restavfallsbeholderene i søppelrommet. Restavfallet skal sorteres og emballeres som angitt fra Renovasjonsetaten i Oslo kommune. Kassert husgeråd, komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende må ikke hensettes i søppelrommet eller andre steder. Beboerne må selv sørge for å få det fjernet. Renovasjonsetaten bemerker at det kun skal urin, avføring og toalettpapir i toalettene. Når vinduene vaskes, må vannbrettet utenfor tas med, da støvlag her ellers vil tilsmusse ytterveggen i regnvær. Snø må fjernes fra balkongene.

Til

Lyd

Boligseksjonen må ikke brukes slik at det sjenerer andre (se eget punkt for oppussing). Husk at det er lytt. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 20.00, ikke lørdag etter kl. 16.30 og søndag.

Bruk av musikkinstrumenter og/eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.30. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at de ikke sjenerer naboene.

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligseksjonen må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

VVS

Fett og kaffegrut som tømmes i vask eller sluk kan forårsake forstoppelse.

[Flyttet] Renovasjonsetaten bemerker at det kun skal urin, avføring og toalettpapir i toalettene.

~~Til WC må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang innimellom med sodavann. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse.~~

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er seksjonseieren ansvarlig for.

Hvis rør springer lekk og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Lufting av boligseksjonene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å lufte gjennom dørene til oppgangen.

Ventilasjonsanleggets luker må ikke dekkes til eller stenges, (med unntak for neste punkt).

Ved fyring i peis eller vedovn bør avtrekksventil på kjøkkenet lukkes slik at det ikke skapes undertrykk i leiligheten og røyk trekkes inn. I tillegg må tilluftventiler være åpne, (spalteventil i vindu og tilsvarende). Det kan være hensiktsmessig å sette vindu/balkongdør på gløtt til det brenner godt om tilgangen på tilluft er for liten.

Rydding og renhold

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, ~~kun på anvis~~
~~plass.~~

Balkonger skal holdes ryddige. Det som ikke brukes til vanlig skal plasseres i respektives boder, kastes i søpla eller transporteres vekk.

Det er kun ordinært husholdningsavfall som skal kastes i restavfallsbeholderene i søppelrommet. Restavfallet skal sorteres og emballeres som angitt fra Renovasjonsetaten i Oslo kommune. Kassert husgeråd, komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende må ikke hensettes i søppelrommet eller andre steder. Beboerne må selv sørge for å få det fjernet.

Når vinduene vaskes, må vannbrettet utenfor tas med, da støvlag her ellers vil tilsmusse ytterveggen i regnvær.

Snø må fjernes fra balkongene.

Begrunnelse

Det som slettes (strøket over) er i stort dekket under punkt om vedlikeholdsplikt lenger ned i dokumentet. Ett avsnitt ble flyttet opp. Det finnes ingen anvist plass for risting og lufting av tøy, slik at den utgår.

Forslag 4 – punktet vaskeriet

Fra

Bruk av vaskeriet er mulig som følger; - på ukedager fra kl. 08.00 – 20.00 (vask) og – 21.00 (tørk), - lørdager fra 09.00 – 18.00 (vask) og – 19.00 (tørk), - men ikke på søn- og helligdager. Regler og informasjon for bruk vil du finne på oppslag i vaskeriet. Låser skal merkes med leilighetsnummer. Låser som ikke er merket vil bli fjernet. Tørking av tøy må bare foregå i egen boligseksjon, tørkerom og på tørkeplass. Tørkeplassen ute må ikke brukes på søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må heller ikke henges opp eller bankes ute etter kl. 17.00 før søn- og helligdager og til neste virkedag.

Til

Bruk av vaskeriet er mulig på ukedager fra kl. 08.00 – 20.00 (vask) og – 21.00 (tørk), - lørdager fra 09.00 – 18.00 (vask) og – 19.00 (tørk), men ikke på søndager og helligdager.

Regler og informasjon for bruk vil du finne på oppslag i vaskeriet.

Låser skal merkes med leilighetsnummer. Låser som ikke er merket vil bli fjernet.

Tørking av tøy må bare foregå i egen boligseksjon, tørkerom og på tørkeplass.

Tørkeplassen ute må ikke brukes på ~~søn- og~~ helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må tas ned ved solnedgang dagen før ~~heller ikke henges opp eller bankes ute etter kl. 17.00 før søn- og~~ helligdager ~~og til neste virkedag.~~

Begrunnelse

Endret tekst for å reflektere verden slik den er i dag. I hovedsak endret til lov å henge opp klær på søndager.

Forslag 5 – punktet fasadeendringer

Fra

Flaggstenger, skilt, markiser, persienner, antenner og andre innretninger som påvirker fasaden, kan bare settes opp etter at styret har gitt skriftlig tillatelse. Slikt skriftlig samtykke kreves også når slike innretninger er montert på terrassen og vil være synlige. Montering av varmepumpe er ikke tillatt uten etter søknad til styret. Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering og vedlikehold og disse anses som en del av husordensreglene.

Til

Flaggstenger, skilt, markiser, persienner, antenner og andre innretninger som påvirker fasaden, kan bare settes opp etter at styret har gitt skriftlig tillatelse. Slikt skriftlig samtykke kreves også når slike innretninger er montert på terrassen og vil være synlige.

~~Montering av varmepumpe er ikke tillatt uten etter søknad til styret. Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering og vedlikehold av varmepumper lenger ned i dette dokumentet.~~

Begrunnelse

Justert tekst, da reglene for varmepumpe i det siste forslaget endres fra vedlegg til eget punkt i husordensreglene.

Forslag 6 – punktet kontroll av våtrom

Fra

Seksjonseierne plikter å holde regelmessig kontroll med sluk, avløp o.l. for å sikre fritt Side 5 av 6 avløp og på denne måten å eliminere mulighet for lekkasje. En seksjonseier har skriftlig meldeplikt til styret når det oppdages, eller er grunn til å frykte for lekkasjer. Styret har rett til å beslutte kontroll av avløp og sluk i våtrom. Ved reparasjon, vedlikehold og lignende skal kun benyttes autoriserte håndverkere og de til enhver tid gjeldende våtromsforskrifter skal følges. Brudd på denne bestemmelse kan medføre ansvar overfor sameiet.

Til

~~Seksjonseierne plikter å holde regelmessig kontroll med sluk, avløp o.l. for å sikre fritt avløp og på denne måten å eliminere mulighet for lekkasje.~~

En seksjonseier har skriftlig meldeplikt til styret når det oppdages, eller er grunn til å frykte for lekkasjer.

Styret har rett til å beslutte kontroll av avløp og sluk i våtrom.

Ved reparasjon, vedlikehold og lignende skal kun benyttes autoriserte håndverkere og de til enhver tid gjeldende våtromsforskrifter skal følges. Brudd på denne bestemmelse kan medføre ansvar overfor sameiet.

Begrunnelse

Sletter avsnitt grunnet allerede dekket i seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Forslag 7 – punktet brann

Fra

Primær rømningsvei er trapperom, sekundær er balkongene. Beboer plikter å sette seg inn i branninstruksen som befinner seg i hver oppgang. Alle boenheter skal ha minst 1 røykvarsler og 1 brannslukker av godkjent type. Gjør deg kjent med hvordan brannslukker skal brukes og

kontroller denne hvert kvartal. Kontakt styret ved feil eller spørsmål. Test røykvarsler en gang i måneden, sørg for å skifte batteri. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) skal ikke forekomme. Rømningsveiene skal til enhver tid være frie for hinder og brennbare materialer, dette for å sikre beboere en rask og sikker rømning. Styret kan gi dispensasjon for hjelpemidler for funksjonshemmede. Dører til fellesareal skal holdes lukket og låst for å forhindre spredning av brann. Ikke slipp inn uvedkommende. Ikke benytt balkong/veranda som lagringsplass, da dette er en av rømningsveiene. Det er totalforbud mot røyking i kjeller og trappeoppgang. Bruk av åpen flamme er ikke tillatt i kjeller. Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller.

Til

Primær rømningsvei er trapperom, sekundær er balkongene. Beboer plikter å sette seg inn i branninstruksen som befinner seg i hver oppgang.

Alle boenheter skal ha minst 1 røykvarsler og 1 brannslukker av godkjent type. Gjør deg kjent med hvordan brannslukker skal brukes og kontroller denne hvert kvartal. Kontakt styret ved feil eller spørsmål.

Test røykvarsler en gang i måneden, sørg for å skifte batteri.

Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) skal ikke forekomme. Rømningsveiene skal til enhver tid være frie for hinder og brennbare materialer, dette for å sikre beboere en rask og sikker rømning. Styret kan gi dispensasjon for hjelpemidler for funksjonshemmede.

Dører til fellesareal skal holdes lukket og låst for å forhindre spredning av brann. Ikke slipp inn uvedkommende. Ikke benytt balkong/veranda som lagringsplass, da dette er en av rømningsveiene.

Det er totalforbud mot røyking i kjeller og trappeoppgang. Bruk av åpen flamme er ikke tillatt i kjeller.

Maksimalt tillatte mengde brannfarlig gass (som propan) i en boenhet, er 55 liter (2 x 11 kg beholdere) og 10 liter brannfarlig væske (som bensin og rødsprit). *Kilde: Temaveiledning om bruk av farlig stoff del 1 - Forbruksanlegg for flytende og gassformig brensel. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.*

Tilleggsregler for gass og gassprodukter

Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller rom under terreng.

Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte.

Følg leverandørens anvisning ved bruk av apparater og utstyr – apparater beregnet for utendørs bruk må aldri brukes innendørs.

Sørg for god ventilasjon ved bruk.

Flyttbare gassovner må ikke brukes i rom der folk sover.

Ved bruk av gassprodukter anbefales det å anskaffe en gassvarsler som plasseres inne ved verandadøren, eller i nærområdet apparatet benyttes hvis innendørs.

Begrunnelse

Detaljert litt mer rundt gass og oppbevaring av slikt.

Forslag 8 – punktet vedlegg, nytt punkt varmepumper

Fra

Tidligere vedlegg 1 om varmepumper. Gjentas ikke her pga. mengden tekst.

Til

14. Varmepumper

Innledning

Bruk av varmepumper kan skape utfordringer for bygning og sameiere. Herunder utseende, vedlikeholdsansvar, avrenning, støy osv. Imidlertid er varmepumper et energiøkonomisk tiltak som gir mindre belastning på strømmettet og bedre inneklima vinter og sommer.

For å balansere nytteverdi mot sjenanse og ulempe vil styret derfor kun tillate bruk av varmepumper etter søknad og føre en restriktiv praksis, hvor hvert enkelt tilfelle vurderes individuelt.

Styret kan treffe vedtak som sikrer at fasaden har et enhetlig preg.

Styret kan treffe vedtak som er forskjellig avhengig av etasje og seksjonens plassering.

Balkongveggene er regnet som fellesareal og styret kan derfor stille vilkår til monteringen.

Styret kan beslutte fjerning av varmepumpe som følge av klage og utredning av denne.

Regler

Varmepumpe monteres på eget ansvar etter søknad til styret.

Varmepumpe skal monteres av fagkyndige personer.

Eventuelt overskuddsvann må kunne ledes vekk uten fare for skade. Oppsamling i egnet balje som tømmes manuelt er eksempel på en forsvarlig løsning, forutsatt at tømming følges opp.

Vannet fra varmepumpen skal ikke ledes ned i verandasluket vinterstid, da det er fare for frostsprengning.

Eier må gi skriftlig forsikring om at anlegget ikke kan skape sjenanse og ulempe for andre ved for eksempel støy.

Varmepumpeeier må gjennomføre tiltak for reduksjon av støy og lavfrekvente vibrasjoner som spres i bygningen. Eksempelvis bruk av fjærdemping, gummidemping eller kombinasjon av disse både under pumpe og i innfesting til vegg. Alternativt også å kasse inn ytterdelen med lyddempende materiale.

Ved lydproblematikk skal det vurderes om pumpen ikke tillates benyttet i perioden hvor det skal være ro (dvs. ikke benyttes om natten).

Innføring gjennom vegg må utføres slik at branncellekravet ikke brytes (yttervegg er branncellevegg).

Eier har vedlikeholdsansvaret for varmepumpen. Dette innebærer også oppfølging av tiltak som oppfølging av støy og vibrasjonsdemping, da disse har begrenset levealder (eksempelvis blir gummidempere harde med tiden). Nyere pumper vil også kunne være stillere.

Klager

Klage stilles først til varmepumpeeier med kopi styret.

Klager skal være faktabasert og det skal sannsynliggjøres at det ikke er eventuelle andre kilder til støy/vibrasjon i klagen.

Dersom det ikke oppnås enighet mellom klager og varmepumpeeier meddeles dette styret vedlagt beskrivelse av problemet, faktagrunnlaget, løsninger som er forsøkt og resultatet av disse.

Begrunnelse

Flyttet fra vedlegg til eget punkt 14 om varmepumper. Ingen endring av innhold utover å fjerne internnummerering.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 8178 Selskapsnavn: SAMEIET SKRABBEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



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 eieendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSVENTILATER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	Kr 7 900
Selveierleilighet/rekkehus:	Kr 10 900
Ene-/tomannsbolig, tomt:	Kr 15 900
Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.	

Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

PLUS gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

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

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUS**.

Vi unner ingen å stå alene

Har du spørsmål? Kontakt HELP på help.no/minside,
telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no



Rett skal være rett. For alle.

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.



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: Skrabben 1D
0682 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune HerbergTelefon: 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre