

aktiv.



Etterstadsletta 122, 0659 OSLO

**Lekker 4-roms toppleilighet
oppusset i 2015**



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 8 000 000,-
Fellesgjeld: Kr 243 311,-
Total ink omk.: Kr 8 450 731,-
Felleskostn.: Kr 6 766,-
Selger: Morten Wickstrøm
Jeanett Dygg

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 99/112 kvm
Tomtstr.: 15847.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 31
Snr. 39
Oppdragsnr.: 1009250070

INTERVJU MED SELGER

Hvordan er strømforbruket?

Lavt strømforbruk med bare 6162 kwh.

Hvordan er parkeringsmulighetene:?

Bra med både garasje, gjesteparkering og gateparkering.

Når kjøpte dere eiendommen:?

Vi kjøpte i 2014

Hva var avgjørende for valget deres?

Vi vil flytte til mindre leilighet da vi ikke trenger så stor leilighet.

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

Badene og det store kjøkkenet.

Hva har dere likt best med området?

Vi er herfra, vi flytter 120 meter for vi er så glad i området.

Er det noe dere ikke er fornøyd med?

Nei

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

Fantastisk alle 4 årstider

Til slutt - beskriv boligen med tre ord:

Utsikt - luftig - lysforhold



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	76
Energiattest	81
Andre vedlegg	91
Budskjema	162

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 99 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 9 m²

BRA totalt: 112 m²

TBA: 11 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 99 m²

BRA-e: 4 m² Bod

BRA-b: 9 m² Innglasset veranda

TBA fordelt på etasje

4. etasje

11 m² Terrasse

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

15847.4 m²

Tomtebeskrivelse

Hyggelig opparbeidet tomt med store grøntarealer med bl.a. gjesteparkeringsplasser, grillplass, lekeplass, asfalterte stikkveier m.m. Tomten er fellesareal.

Beliggenhet

Flott toppleilighet med sentrumsnær og attraktiv beliggenhet på meget populære Etterstad. Gangavstand til sentrum med alle byens fasiliteter. Forholdene ligger godt til rette for en sykkeltur til Tøyen og Grünerløkka, turen tar ca. 6-7 minutter. Leiligheten har en fin beliggenhet vendt mot syd og har flott utsikt mot Ekebergskrenten og Lodalen. Fin intern beliggenhet på Etterstad i et skjermet og tilbaketrukket bomiljø. Området har godt med lekeplasser og grillplass med sittegrupper og tilliggende store grøntarealer som gir i området et spesielt idyllisk særpreg. Nærområdet har fantastiske turmuligheter langs turstiene ved Alnaelva. I området finner du skoler i alle

trinn, samt flere barnehager rett ved. Området har flere butikker (REMA 1000 og COOP PRIX), samt nærbutikk, som er søndagsåpen. Ønsker du større utvalg er det kort vei til Fyrstikktorget og Bryn Senter med de fleste servicetilbud og fasiliteter.

Offentlig kommunikasjon

Boområdet har et særdeles godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet med gåavstand til Helsfyr med stort antall lokalbusser, nattbuss, t-baner og flybuss. Det er bare 50 meter til bussholdeplass på Etterstadsletta (holdeplass Etterstad vest) hvor bussnr. 37 stopper. Det er også kort avstand til togstasjon på Bryn.

Idrett

Idrett står sentralt i bydelen, med flere store anlegg dedikert til sport. Rett utenfor finner du en nyoppusset ballbinge og basketbane. I nærheten finner du også Buldreverket på Brynseng på 500m² som er en fantastisk klatrepark, Jordal Idrettspark med kunstgressbane og skatepark. På Kampen finner du treningssenteret Elixia. I Vålerengaparken pleier det å være skøytebane på vinterstid. På Caltexløkka ved Botanisk Hage finner du en moderne kunstgressbane, et lite friidrettsanlegg og grønne plener. Det er flotte muligheter for å jogge langs Alnaelva og videre på turstier rett inn i Østmarka. Ekebergsletta og Valle Hovin har store idrettsanlegg, og samt i nærheten finner du Intiitty Stadion. Bydelen har også et stort antall ballbinger for fotballinteresserte.

Parker

Nesten uansett hvor i bydelen du befinner deg, ligger det en grønn og frodig park. Nærmest er selve Etterstadsletta med store flotte grøntområder og aktivitetspark. Du har også Svartdalsparken, som befinner seg i nærheten. Ut over dette finnes alt fra enorme gressletter på Ekeberg, til historiske Middelalderparken og solbading i Kampen Park. Ønsker du et reelt bad, så kan du gå en tur ned til byens nyeste og hippe sjøbad på Sørenga. Dette er bare noen av tilbudene som gjør bydelen til en av de grønneste i Oslo.

Konsserter

Er du interessert i musikk er Bydel Gamle Oslo stedet for deg. I nærheten finnes mange arenaer for konserter og andre kulturarrangementer. Oslos og kanskje Norges beste festival, Øyafestivalen arrangeres i Tøyenparken. Det gode kollektivtilbudet med nattbusser gjør at byens konsertlokaler som Sentrum Scene, Rockefeller, John Dee, Oslo Spektrum og Valle Hovin er lett tilgjengelige. Disse byr alene på nærmere 1000 arrangementer årlig.

Spennende og variert mattilbud

I området Vålerenga, Kampen og Gamlebyen finnes mer enn 15 restauranter, hvorav mange anerkjente: Smia Galleri på Vålerenga kombinerer mat med en smie i drift og metallkunst-utstillinger. I kort gangavstand fra leiligheten finner du Kroloftet med god stemning på dagtid, og en livlig bar med lokale favoritter på kvelden. Fra ferske

bakevarer til den perfekte espresso, her er det alltid plass til å nyte en stund med gode venner eller en god bok. Ønsker du et større utvalg så er det kort vei til både Helsfyr og Ensjø med flere alternativer.

Øyhopping i Oslofjorden

De idylliske øyene i Indre Oslofjord tilhører bydel Gamle Oslo. Øyene er lett tilgjengelig med 4 min fergetur fra Vippetangen. I sommersesongen går fergene fra 07.00 til midnatt. Hovedøya, Bleikøya, Gressholmen, Heggholmen, Kavringen, Lindøya, Nakkholmen og Rambergøya. Velkommen til sommeridyll i bydel Gamle Oslo!.

Adkomst

Leiligheten har meget gode adkomstforhold med bl.a.: buss nr. 37, til stoppested Etterstad Vest (ca. 50 meter fra leiligheten). På Helsfyr er det bussterminal og stoppested for flybussen retning Gardermoen. Det er togstasjon på Bryn. T-bane: Ta bane 1, 2, 3 eller 4 til stoppested Brynseng. Følg gangvei gjennom Etterstadkroken til Etterstadsletta 128. ca. 7 min. Forøvrig kan man også ta t-bane 1, 2, 3 eller 4 til Helsfyr og følge gangvei til Etterstadsletta 128. ca. 7 min. For avgangstider se: <https://www.ruter.no>. Med bil: Ta av fra Strømsveien eller Ensjøveien og inn mot Etterstadsletta. Ta første til høyre i rundkjøringen og inn i Biskop Jens Nilssøns gate. Følg veien til du kommer inn på Etterstadsletta. Eiendommen ligger på høyre side. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Se forøvrig vedlagt kartskisse for veibeskrivelse eller besøk <http://www.ruter.no> for info.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Barnehage/Skole/Fritid

Dumpa Kanvasbarnehage
Etterstadjordet barnehage
Etterstad barnehage
Fritjovsgate barnehage

Skolekrets

Brynseng barneskole (1-7 trinn)
Vålerenga skole (1-7 trinn)
Fyrstikkalleen ungdomsskole (8-10 trinn)

Offentlig kommunikasjon

Etterstad Vest (Buss 37)
Brynseng T-bane (T-bane)
Bryn Stasjon (Tog)
Helsfyr (Buss/T-bane/Flybuss)

Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning

Type takst

Boligsalgsrapport

Byggemåte

Terrasseblokk over 4 etasjer + garasjekjeller.

Grunnmur og bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong.

Gavlvegger i tegl som ble rehabilitert i 2010-2011. Langfasader i stenderverk som er kledd med panel.

Etasjeskillere i betong.

Oppgang med malte vegger og murblokker (poroton). Trapper i betong. Linoleum på gulv og i trinn. Rekkverk i treverk.

Flatt yttertak, antatt tekkt med papp. Det opplyses fra sameiet at takene på 116-122 og 124-128 ble rehabilitert våren 2016.

Løpende vedlikehold og oppgraderinger må påregnes på eldre bygg og det pågår rehabilitering av fasader og terrasse/balkong.

Innhold

4-roms selveierleilighet beliggende i 4. etasje i terrasseblokk på Etterstad. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Leiligheten består av entré, kjøkken, 3 soverom, 2 badrom, kjøkken med spisestueplass og stue. Utgang fra stue til sydvendt innglasset terrasse med bod. Utgang fra kjøkken/spisestue til nordvendt innglasset veranda. Leiligheten disponerer bod i 4. etasje, samt garasjeplass i felles garasjeanlegg.

Standard

Entré/gang

Romslig entré/gang med frittstående garderobeskap og flere muligheter for etablering av ytterligere gardarobeløsninger. Det er montert dørtelefon med portåpner.

Innvendig bod

I det du kommer inn i leiligheten er det en praktisk lagringsbod med veggmontert hylleløsning fra IKEA.

Soverom

Det er 3 gode soverom i leiligheten. Hovedsoverommet ligger vendt mot syd og har særdeles god plass til flere gardarobeløsninger. De andre soverommene er også av god størrelse og er vendt mot nord.

Stue

Stuen er meget delikat oppusset og lyset fra vinduene sørger for en god romfølelse. Planløsningen gir deg også flere muligheter til å innrede. Det er god plass til en

sofagruppe, oppbevaringsmøbler og tv-møblement. Stuen er uten innsyn og det er en hverdagsluksus man fort setter pris på.

Terrasse

Fra stuen er det utgang til en sydvendt terrasse på ca. 11 m², med god plass til en sittegruppe. Her er det også en bod på ca. 2 m². Det er blomsterkasse i front som fungerer som rekkverk. Det opplyses om at det pågår rehabilitering av terrassen og fasaden. I forbindelse med rehabiliteringen så er det søkt om oppsett av ny innglassing og det er gitt avslag på dette.

Kjøkken

Lekker kjøkkeninnredning fra 2014/2015 med grå, lakkerte, lettprofilerte fronter samt to Vitrine fronter fra IKEA med laminert, heltre benkeplate med sponkjerne. Nedfelt rustfri oppvaskkum med ettgreps kjøkkenbatterier. Fliser er montert på vegg over benk. Det er integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrys. Ballofix stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. På kjøkkenet er det flott spisestueplass hvor du kan invitere venner og familie til hyggelige middagsselskap.

Veranda

Fra kjøkkenet er det utgang til en nordvendt innglasset balkong på ca. 8,6 m² med utelys og strømuttak. Betonggulv med overliggende filtteppe. Naturlig avrenning fra balkonggulv.

Malt trerekkverk i front fra opprinnelsen med overliggende skyvevinduer. Det opplyses at denne også er en del av rehabiliteringsprosjektet som er planlagt. Her vil innglassing beholdes.

Baderom I

Delikat hovedbaderom rehabilitert i 2014/2015 av Oslo Bad og VVS AS. Det er nytt gulvsluk og fine moderne flisvalg på gulv og vegger. Det er varmekabler i gulv og det er malt himling med innfelte downlights. Badet er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i baderom II. Baderommet har porselensservant montert på laminat benkeplate med underliggende servantskap. Veggmontert speil med integrert bakenforliggende lyslist over servant. Ett veggmontert høyskap. Veggklosett. Fastmonterte dusjvegger og skyvedør i front av dusjnisje med termostat dusjbatteri og to dusjhoder. Det er opplegg for vaskemaskin.

Baderom II

Delikat gjestebad/baderom II som også er rehabilitert i 2014/2015 av Oslo Bad og VVS AS. Det er nytt gulvsluk og fine moderne flisvalg på gulv og vegger. Det er varmekabler i gulv og det er malt himling med innfelte downlights. Badet er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap. Baderommet har porselensservant montert på laminat benkeplate med underliggende servantskap. Veggmontert speil med integrert bakenforliggende lyslist over servant. Ett

veggmontert høyskap. Veggklosett. Fastmonterte dusjvegger og skyvedør i front av dusjnise med termostat dusjbatteri og to dusjhoder.

Annet: Det pågår arbeid med rehabilitering av fasade, veranda og terrasse.

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:

Balkong, terrasse, platting:

Terrasse

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Balkong, terrasse, platting:

Innglasset balkong

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

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

Vinduer og dører

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1983 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass, at utvendig vindusramme er preget av aldring og stedvis malingavflassing og lokalt oppsprekking i trevirke, samt glippe mellom dørramme og dørblad i øvre del av dør mot terrasse som medfører kuldetrekk og energitap.

Vannledninger

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone på grunn av at dusjvegg i forkant av dusjsone er tett ned mot gulvfliser som medfører at vann ved eventuell større vannlekkasjer på rør-i-rør systemet vil renne ut i gang før det når gulvsluket i dusjsone. Funksjonsfeil ved rør-i-rør systemet ved manglende tettemuffer mellom vannrør og utenpåliggende varerør i benkeskap i kjøkken som medfører at vann ved eventuell lekkasje på vannledninger til kjøkken renner ut i benkeskap i kjøkken og ikke ut i fordelingsskap i vegg i bad 2.

Elektrisk

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

Ventilasjon

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i begge bad.

Våtrom: Bad 1

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Våtrom: Bad 2

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall samt noe motfall på gulv lokalt i området innenfor døråpning. Manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegg er tett ned mot gulvfliser, at høyde på vannbestandig gulvlist i underkant av dusjvegg er 4,5 cm og høyde på dørterskel er 3,5 cm som tilsier at vann ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsone renner ut i gang før det renner til gulvsluk i dusjsone. Forholdet er og anse som en bygningsteknisk mangel ved badet.

Forhold som har fått TG3:

Etasjeskille og gulv på grunn

Etasjeskille i betong.

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Ett soverom, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Ett soverom, målt ca. 2,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Stue, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Gang, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Kjøkken, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Soverom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i to soverom.

TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i øvrige nevnte rom.

Underliggende prisestimat for utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i terrasseblokken eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader 10 000 - 50 000

Hvitevarer

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

Moderniseringer og påkostninger

Rehabilitering av begge baderom og kjøkken

Modernisert/Påkostet år

2014/2015

TV/Internett/Bredbånd

TV-Internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Parkering

Det medfølger 1 garasjeplass i felles garasjeanlegg. Sameiet har gjesteparkeringsplasser på området.

Forsikringsselskap

Protector

Polisenummer

3153787

Diverse

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

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

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

Energi

Oppvarming

Elektriske panelovner og varmekabler i begge baderom.

Info strømforbruk

6162kW/h pr. år

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 8 000 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 803 738

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 214 952

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet.

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

99/11434

Felleskostnader inkluderer

Varmt vann, garasje, betjening av andel fellesgjeld, kommunale avgifter, grunnpakke tv/internett, byggforsikring, vaktmestertjenester og forretningsførsel,

Felleskostnader pr. mnd

Kr 6 766

Andel Fellesgjeld

Kr 243 311

Kommentar fellesgjeld

I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet så er det planlagt låneopptak på totalt kr 43.900.000,- for sameiet. Foreløpig er det utbetalt ca 21 millioner av dette lånet.

Ytterligere låneopptak vil medføre økt fellesgjeld og økte felleskostnader i sameiet. Konferer med megler for ytterlige oversikt, Det er utgitt et informasjonshefte som er vedlagt i salgsoppgaven.

Andel fellesformue

Kr 10 264

Andel fellesformue dato

31.12.2024

Sameiet

Sameienavn

Boligsameiet Alna Terrasse

Organisasjonsnummer

875379682

Om sameiet

Alna Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 875379682, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Sameiet består av 136 seksjoner.

Sameiets tomt er eiet og består av gårdsnummer 135 bruksnummer 31.

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 83987269394

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,65%

Andel restgjeld: Kr. 69 675,-

Innfrielsesdato: 30.06.2042

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Bank: Obos-Banken AS

Lånenr.: 83987269386

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,65%

Andel restgjeld: Kr. 173 636,-

Innfrielsesdato: 30.01.2038

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Avdragsfrihet til og med Desember 2030

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

Vedtekter/husordensregler

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

Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forretningsfører

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 135, bruksnummer 31, seksjonsnummer 39 i Oslo kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/135/31/39:

27.05.1983 - Dokumentnr: 14930 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 15,000

MED PRIORITET ETTER FØRSTE OVERGANGSUM

SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST

Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2006 - Dokumentnr: 272530 - Erklæring/avtale

Bestemmelse om adkomstrett

Gjelder felles kjøreadkomst for gnr. 135, bnr. 23, 36 og 31 og gnr. 232, bnr. 128.

Gjelder denne registerenheten med flere

27.05.1983 - Dokumentnr: 14930 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 39

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 99/11322

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 135 SEKSJONER

03.02.2003 - Dokumentnr: 6767 - Resek/tilleggssek

Endret seksjon:

Snr: 39

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 99/11322

03.02.2003 - Dokumentnr: 6767 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel

Endret seksjon:

Snr: 39

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 99/11434

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 20.09.1985.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

20.09.1985.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-16481, datert 25.06.1981. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker

Etterstadsletta 124-128 - Rehabilitering av fasader

Saksnummer: 202458095

Status: Delvis ramme gitt.

Saken omhandler: Plan- og bygningsetaten godkjenner delvis søknaden om rehabilitering av fasader, som vi mottok 05.07.2024. Rammetillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Vi godkjenner:

Rehabilitering av utvendig betong

Nye rekkverk på balkonger

Tilleggsisolering av fasader med utskifting av dører og vinduer

Vi avslår:

Innglassing av balkonger

Pågående plansak

Saksnummer: 202212750

Saken gjelder: Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak.

Bane NOR har siden sommeren 2017 arbeidet med reguleringsplan for sporomlegging i Brynsbakken. Formålet med planarbeidet er å øke sporkapasiteten på alle baner, noe som er en forutsetning for å kunne realisere jernbanens rutemodell 2027. For å ta høyde for fremtidig kapasitetsbehov, er det nødvendig med seks spor for de tre

banestrekningene gjennom planområdet. Statsforvalteren har pekt på at det burde vært utredet fullstendige alternativer med lokk for å kunne gjøre en vurdering av disse opp mot det framlagte alternativet og at det var prematurt å legge disse vekk før en fullstendig utredning. Vi vil utrede et eller flere alternativer med lokk over deler av sporene.

Sakstype: Detaljregulering

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

<https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

Adgang til utleie

Utleie er tillatt iht. vedtekter og etter godkjenning fra styret.

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

8 000 000 (Prisantydning)

243 311 (Andel av fellesgjeld)

8 243 311 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

206 070 (Dokumentavgift)

206 (Pantattest kjøper)

545 (Tinglysingsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysingsgebyr skjøte)

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

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

207 420 (Omkostninger totalt)

218 320 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

221 120 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 450 731 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 461 631 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 464 431 (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.

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.

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

12.09.2025

Plantage

Etterstadsletta 122



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

Stuen



Velkommen til visning i Etterstadsletta 122



Leiligheten har godt med lysinnslipp fra store vindusflater (Det pågår rehabilitering av fasade og terrasse).



Leiligheten har en romslig stue med god plass til sofagruppe og ytterligere møblement.

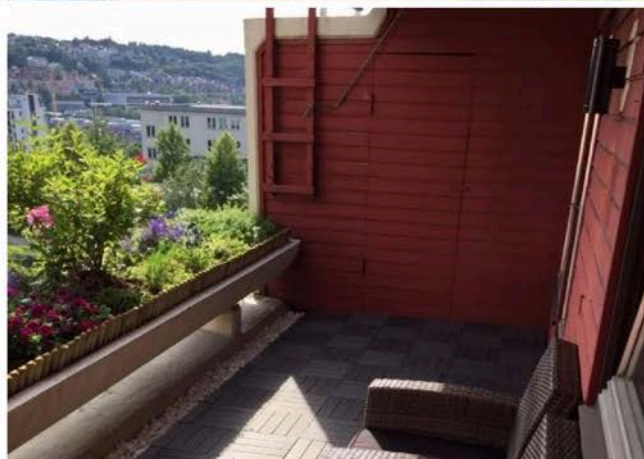


Stuen er malt i behagelig dus farge og det er montert spilevegg på langveggen. Det er parkett på gulv.

Terrassen

Bilde av fasade før rehabilitering
(Innglassing på sydsiden forsvinner).

Bildet under viser pågående arbeid.



Kjøkkenet



Lekker IKEA kjøkkeninnredning fra 2014/2015 med grå, lakkerte, lettprofilerte fronter samt to Vitrine fronter. Heltre benkeplate med sponkjerne.



Alle hvitevarer medfølger. Dette inkluderer integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjølfrys.



Kjøkkenet har godt med benk plass og skap plass.



Ved kjøkkenet er det en flott spisestuedel med utgang til veranda.



Spisestuedelen har god plass til et stort spisebord.



Her kan du invitere venner og familie på hyggelige middagsselskap.

Innglasset veranda



Verandaen er av god størrelse med plass til sittegruppe m.m.



Verandaen er innglasset og her kan du nyte kveldssolen.



Det er godt med plass.

Baderom I



Delikat hovedbaderom rehabilitert i 2014/2015 av Oslo Bad og VVS AS. Det er nytt gulvsluk og fine moderne flisvalg på gulv og vegger. Det er opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.



Det er veggmontert klosett

Baderom II



Baderom II er også rehabilitert i 2014/2015 av Oslo Bad og VVS AS. Det er fint flisvalg og moderne innredning.

Soverom I



Hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, skap m.m. Rommet er vendt mot syd.



Det er god plass tilfrittstående garderobeskap.

Soverom II



Soverom II er også av god størrelse og har plass til seng, kontorpult, skap m.m.



Rommet er vendt mot nord.

Soverom III

Soverom II & III ligger begge vendt mot nord



Gang



Det er montert porttelefon med videofunksjon.



I gangen finner du en meget praktisk bod med hyllesystem fra IKEA.



Gangen føles romslig og har god plass til skap m.m.

Sameiet

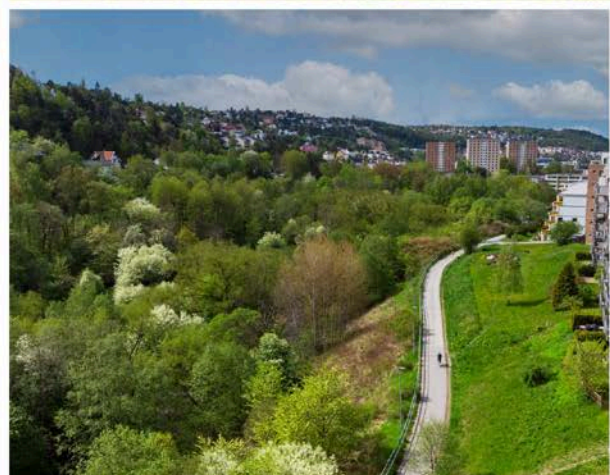


Bilde av fasade før rehabilitering (Innglassing på sydsiden forsvinner).



Sameiet har flotte opparbeidede lekeplasser og grillplass.

Området



Selv om Etterstad ligger nærmere sentrum så kan området by på fantastiske turmuligheter. Enten i nærområdet langs Alnaelva eller om du ønsker deg opp til marka eller Østensjøvannet.



Etterstadsletta har store flotte grøntområder med mange lekeplasser, ballbinge og volleyballbane.

Vedlegg

Etterstadsletta 122 0659 Oslo

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1983

BRA: 108 m²

BRA (ny arealstandard): 114 m²

BRA-i (ny arealstandard): 99 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/35588>

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 TG3

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:

Ett soverom, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Ett soverom, målt ca. 2,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Stue, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Gang, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Kjøkken, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

Soverom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.

TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i to soverom.

TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i øvrige nevnte rom.

Underliggende prisestimat for utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold.

Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i terrasseblokken eller som har behov for umiddelbare tiltak.

Utbedringskostnader: 10 000 - 50 000

Bygningsdeler med TG2

Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Oppsummering

Rekkverkshøyden på betong blomsterkasse er målt til ca 58 cm fra betonggulv, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Terrassen var under full rehabilitert i regi av sameiet på befaringsdag, ukjent når rehabiliteringsarbeidene skal ferdigstilles.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til ca 92 cm fra filtteppe på gulv til topp trevirke til opprinnelig rekkverk fra byggeår, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.

Det var ikke mulig å besiktige betonggulv under heldekkende filtteppe.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG-2 er satt med tanke på at vinduer fra 1983 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass, at utvendig vindusramme er preget av aldring og stedvis malingavflassing og lokalt oppsprekking i trevirke, samt glippe mellom dørramme og dørblad i øvre del av dør mot terrasse som medfører kuldetrekk og energitap.

Anbefalte tiltak

Utskiftning av vinduer og dører fra 1983 bør påregnes i nær fremtid.

Vannledninger

Oppsummering

Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten.
Begge bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i bad 2 med stoppekraner.
Overløpsrør fra lukket fordelingsskap er ført ut av vegg i bad 2 utenfor dusjsone.
Hovedstoppekraner i lukket fordelingsskap fungerer som tiltenkt.

TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone på grunn av at dusjvegg i forkant av dusjsone er tett ned mot gulvfliser som medfører at vann ved eventuell større vannlekkasjer på rør-i-rør systemet vil renne ut i gang før det når gulvsluket i dusjsone. Funksjonsfeil ved rør-i-rør systemet ved manglende tettemuffer mellom vannrør og utenpåliggende varerør i benkeskap i kjøkken som medfører at vann ved eventuell lekkasje på vannledninger til kjøkken renner ut i benkeskap i kjøkken og ikke ut i fordelingsskap i vegg i bad 2.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Elektrisk

Oppsummering

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.
Elektrisk oppvarming.
Varmekabler i begge bad, fra ca 2014.
Downlight belysning i begge bad og kjøkken.

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 eittilsyn) 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 kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det anbefales å oppgradere kursfortegnelsen i sikringsskapet til faglig standard.

Ventilasjon

Oppsummering

Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i begge bad.
Det er ikke avtrekksventil tilknyttet felles ventilasjonsanlegg i kjøkken.
Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken og i ett soverom.
Det er montert luftespalter i vindusrammer.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i begge bad.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å bedre ventilasjonen og luftutvekslingen i leiligheten.

Våtrom: Bad 1

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.
Fall mot gulvsluk i dusjsone er i tilnærmet vater og tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.
Terskelhøyde på baderomsside er ca 1,5 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Baderomsdør er montert i våtsone. Dørramme, foringsplater og dørgerikter er av malt trevirke. Døråpningen er i stor grad skjermet bak dusjvegger. Det ble registrert noe malingavflassing i nedkant av dørgerikter ned mot gulvfliser.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone er i tilnærmet vater og ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall. Manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegger er tette ned mot gulvfliser, at høyde på vannbestandig gulvlist i underkant av dusjvegger er 5,5 cm og høyde på dørterskel er 1,5 cm tilsier at vann ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsone renner ut i kjøkken før det renner til gulvsluk i dusjsone. Forholdet er og anse som en bygningsteknisk mangel ved badet.
Bompuss under enkelte gulvfliser i badet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

Våtrom: Bad 2

Oppsummering av overflater

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv utenfor dusjsone er i tilnærmet vater, men noe motfall på gulv lokalt i området innenfor døråpning.
Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.
Terskelhøyde på baderomsside er ca 3,5 cm.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall samt noe motfall på gulv lokalt i området innenfor døråpning.
Manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegger er tett ned mot gulvfliser, at høyde på vannbestandig gulvlist i underkant av dusjvegger er 4,5 cm og høyde på dørterskel er 3,5 cm som tilsier at vann ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsone renner ut i gang før det renner til gulvsluk i dusjsone. Forholdet er og anse som en bygningsteknisk mangel ved badet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.

Oppsummering av ventilasjon

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
9.9.2025

Rapportdato
12.9.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Morten Wickstrøm og Jeanett Dygg**

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, takteking, 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: **Etterstadsletta 122, 0659 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	135	Bruksnr:	31	Festenr:
Seksjonsnr:	39	Andelsnr:		Leilighetsnr:		
Byggeår:	1983					
Boligtype:	Leilighet					

Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som godt vedlikeholdt og med god standard. Leiligheten ble omfattende rehabilitert i 2014/2015.

Terrasseblokk i 4 etasjer pluss garasjeanlegg i kjeller. Adkomst til leiligheten via asfaltert internvei og trappeoppgang fra Etterstadsletta.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg i kjeller, plass nr. 39. Det er etablert strømopplegg for mulig fremtidig tilkobling til separat ladepunkt for el-bil i tak foran biloppstillingsplassen.

Biloppstillingsplassen har en bredde på ca 2,28 m (målt fra midten av oppmerket felt mot naboplass til betongvegg på en side) og dybde på ca 4,98 m.

Dagens gjeldene bestemmelser i (TEK17) for vanlige parkeringsplasser, sier: Har parkeringsplassen sidehinder på en side som f.eks betongsøyle eller vegg, må plassen være minst 3,0 m bred og 4,8 m i dybde. Dagens bestemmelser er ikke tilfredstilt hva gjelder breddemål.

Forøvrig parkering i gate etter gjeldene bestemmelser. Beboerparkering i området.

Terrasseblokken er oppført med betong grunnmur og støpt såle. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Dekker/etasjeskillere i armert betong.

Utvendig kledning av malt panel og teglstein på gavlvegger. Terrasseblokken trenger utvendig oppgradering av fasaden.

Flatt tak med innvendig taknedløp, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besikttet på befaringdag.

Taket ble rehabilitert/omtekket i 2017 i henhold til eier.

Terrasseblokken har vært utsatt for setninger i grunnen som bl.a gir seg utslag i skjevheter i gulv.

Terrassen var under full rehabilitering i regi av sameiet på befaringdag og var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte.

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
4. etasje	108	95	13	Entre, gang, bad 1, bad 2, kjøkken med spiseplass og utgang innglasset balkong, stue med utgang terrasse, 3 soverom.	Bod og innglasset balkong
Totalt m²	108	95	13		

Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
4. etasje	112	99	4	9	11
1. etasje	2	0	2	0	0
Totalt m²	114	99	6	9	11

Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en terrassebod på ca 2,2 m2, en bod i samme plan på ca 1,8 m2 og en bod i 1.etasje på ca 1,6 m2.

Felles sykkelrom.

6. Hovedrapport

6.1 Balkong, terrasse, platting: Terrasse

Type	Terrasse
Sydvendt, dels overbygget terrasse på ca 11,0 m2 med utelys. Terrassen var under full rehabilitering i regi av sameiet på befaringsdag og var ikke mulig å besiktige på en tilfredstillende måte. Terrassens overflater fremsto med kun råbetong. Betonggulv med integrert renne for avrenning samt etablert avrenningshull i oppkant under blomsterkasse. Betong blomsterkasse danner rekkverk i front med dybde på ca 80 cm i topp samt høyde målt fra betongulv på ca 58 cm.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Terrassen var under full rehabilitert i regi av sameiet på befaringsdag.	
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?	Ja
Er balkong / terrassen teknet?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	
TG-2	
Rekkverkshøyden på betong blomsterkasse er målt til ca 58 cm fra betonggulv, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.	
Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk.	
Terrassen var under full rehabilitert i regi av sameiet på befaringsdag, ukjent når rehabiliteringsarbeidene skal ferdigstilles.	
TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.	

6.2 Balkong, terrasse, platting: Innglasset balkong

Type	Annet
Nordvendt, innglasset balkong på ca. 8,6 m2 med utelys og strømuttak. Betonggulv med overliggende filtteppe. Naturlig avrenning fra balkonggulv. Malt trekkverk i front fra opprinnelsen med overliggende skyvevinduer.	

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Balkongen er innglasset i 2016 i henhold til eier.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2
Rekkverkshøyden er målt til ca 92 cm fra filtteppe på gulv til topp trevirke til opprinnelig rekkverk fra byggeår, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 100 cm inntil 10 m over terreng, men tilfredsstiller krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. Balkonger og terrasser som ligger mer enn 50 cm over terreng skal sikres med rekkverk. Det var ikke mulig å besiktige betonggulv under heldekkende filtteppe. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.	

6.3 Vinduer og dører

Beskrivelse	
3-lags isolerglassvindu fra 1983.	
Det er montert luftespalter i vindusrammer.	
3-lags isolerglassvindu i terrassedør og dør til innglasset balkong fra 1983.	
Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkehull, fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
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 at vinduer fra 1983 har nådd godt over halvparten av forventet funksjonstid og det vil være større risiko for punktering av glass, at utvendig vindusramme er preget av aldring og stedvis malingavflassing og lokalt oppsprekking i trevirke, samt glippe mellom dørramme og dørblad i øvre del av dør mot terrasse som medfører kuldetrekk og energitap.	

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Utskiftning av vinduer og dører fra 1983 bør påregnes i nær fremtid.

6.4 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-3
Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i: Ett soverom, målt ca 2,5 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Ett soverom, målt ca. 2,2 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Stue, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Gang, målt ca 1,8 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Kjøkken, målt ca 1,7 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. Soverom, målt ca 1,3 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m. TG-3 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i to soverom. TG-2 er satt med tanke oppgitt skjevhet/høydeforskjell på gulv i øvrige nevnte rom. Underliggende prisestimat for utbedringskostnader er gitt for TG-3 forhold. Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i terrasseblokken eller som har behov for umiddelbare tiltak.	
Utbedringskostnader	10 000 - 50 000

6.5 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-1
Grå, lakkerte, lettprofilerte fronter samt to Vitrine fronter fra IKEA med laminert, heltre benkeplate med sponkjerne. Nedfelt rustfri oppvaskkum med ettgreps kjøkkenbatterier. Fliser er montert på vegg over benk. Integrert komfyr med induksjons platetopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Frittstående kjølfrys. Ballofix stoppekraner er montert på vanninntak i benkeskap. Komfyrvakt er ikke montert. Kjøkkeninnredningen er oppført ny i 2014/2015 og fremstår som godt ivaretatt og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand. Det anbefales å montere komfyrvakt. Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: https://www.dsb.no	

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)
Ventilator med kullfilter over komfyr, fra ca 2015.	
Oppsummering av avtrekk	TG-1
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

6.6 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente tegninger fra Selvaag-bygg, datert 11.01.1982, bortsett fra at balkong fra opprinnelsen er innglasset i ca 2016. Bad/wc med direkte adkomst fra kjøkken er en ikke anbefalt planløsning, men er tegnet på denne måten fra opprinnelsen.	
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 - Etterstadsletta 122. Arbeidets art: Nybygg. Datert 20.09.1985.	
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 2025. 3 røykvarslere fra oktober 2015.	
Er det skader på brannslukningsutstyr, røykvarslere, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

6.7 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast, Støpejern
Plast avløpsrør er benyttet synlig i leiligheten. Felles støpejerns avløpsopplegg fra byggeår.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Innvendige synlige avløpsrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2014/2015. Avløpsrør i bygget er spylt i regi av sameiet i 2025, i henhold til eier.	
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?	Nei
Oppsummering av avløpsrør	TG-1
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan 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.	

6.8 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør i leiligheten er i vesentlig grad fra 2014/15. Felles kaldt- og varmtvannsopplegg fra byggeår. Felles varmtvannsbereder i sentral.	
Er det etablert fordelskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelskap?	Ja
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
Oppsummering av vannledninger	TG-2
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten. Begge bad og kjøkken er oppført med et rør-i-rør system for vannopplegg med integrert lukket fordelingsskap i vegg i bad 2 med stoppekraner. Overløpsrør fra lukket fordelingsskap er ført ut av vegg i bad 2 utenfor dusjsone. Hovedstoppekraner i lukket fordelingsskap fungerer som tiltenkt. TG-2 er satt med tanke på funksjonsfeil ved manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone på grunn av at dusjvegg i forkant av dusjsone er tett ned mot gulvfliser som medfører at vann ved eventuell større vannlekkasjer på rør-i-rør systemet vil renne ut i gang før det når gulvsluket i dusjsone. Funksjonsfeil ved rør-i-rør systemet ved manglende tettemuffer mellom vannrør og utenpåliggende varerør i benkeskap i kjøkken som medfører at vann ved eventuell lekkasje på vannledninger til kjøkken renner ut i benkeskap i kjøkken og ikke ut i fordelingsskap i vegg i bad 2.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

6.9 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 trappeoppgang med automatsikringer. Hovedsikringen er på 32 ampere.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Kurs 3, 4, 5 og 6 i sikringsskapet med jordfeilautomater er montert nye i 2016. Nytt elektrisk anlegg i bagge bad og i vesentlig grad i kjøkken i 2014/2015.	
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
Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Elektrisk oppvarming. Varmekabler i begge bad, fra ca 2014. Downlight belysning i begge bad og kjøkken. 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 eiltsyn) 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 kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år, at det ikke foreligger Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at kursfortegnelsen i sikringsskapet ikke stemmer med virkeligheten.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i overnevnte bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det anbefales å oppgradere kursfortegnelsen i sikringsskapet til faglig standard.	

6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Det ble registrert moderat/dårlig sug gjennom avtrekksventil i begge bad. Det er ikke avtrekksventil tilknyttet felles ventilasjonsanlegg i kjøkken. Det er etablert tilluftsventil gjennom yttervegg i kjøkken og i ett soverom. Det er montert luftespalter i vindusrammer. TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilasjon og luftutvekslingen i leiligheten, samt funksjonsfeil ved dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i begge bad.	
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 er rehabilitert/ombygget i 2014/2015 med bl.a nytt gulvsluk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
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 utenfor dusjsone er i tilnærmet vater.
 Fall mot gulvsluk i dusjsone er i tilnærmet vater og tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall.
 Terskelhøyde på baderomsside er ca 1,5 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

Baderomsdør er montert i våtsone. Dørramme, foringsplater og dørgerikter er av malt trevirke.
 Døråpningen er i stor grad skjermet bak dusjvegger. Det ble registrert noe malingavflassing i nedkant av dørgerikter ned mot gulvfliser.

TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone er i tilnærmet vater og ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall. Manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegger er tette ned mot gulvfliser, at høyde på vannbestandig gulvlist i underkant av dusjvegger er 5,5 cm og høyde på dørterskel er 1,5 cm tilsier at vann ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsone renner ut i kjøkken før det renner til gulvsluk i dusjsone. Forholdet er og anse som en bygningsteknisk mangel ved badet.

Bompuss under enkelte gulvfliser i badet.

Anbefalte tiltak overflater

Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
---	-----

Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med 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 rørføringer 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 og ettgreps servantbatteri montert på laminat benkeplate med underliggende servantskap. Veggmontert speil med integrert bakenforliggende lyslist over servant. Ett veggmontert høyskap. Veggklosett. Fastmonterte dusjvegger og skyvedør i front av dusjnise med termostat dusjbatteri og to dusjhoder. Opplegg vaskemaskin.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja
Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2
TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert drengåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.	
Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.	

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja
Oppsummering av ventilasjon	TG-2
Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.	
TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.	
Anbefalte tiltak ventilasjon	
Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.	

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	
Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegger til dusjsone på grunn av manglende tilgjengelighet.. Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.	

TG-1

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Ja
Det ble fremvist Garantibevis (5 år) og Brukerveiledning for våtrom (FDV-plan) fra Oslo bad og VVS AS for rehabilitering av badet i 2014/2015, datert 28.01.2015. Det opplyses fra eier at firmaet i ettertid er nedlagt.	

6.12 Våtrom: Bad 2

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er rehabilitert/ombygget i 2014/2015 med bl.a nytt gulvsluk.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Ja
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
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?	Nei
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 utenfor dusjsone er i tilnærmet vater, men noe motfall på gulv lokalt i området innenfor døråpning. Fall mot gulvsluk i dusjsone tilfredstiller ikke krav til 1:50 fall. Terskelhøyde på baderomsside er ca 3,5 cm. TG-2 er satt med tanke på at fall mot gulvsluk i dusjsone ikke tilfredstiller krav til 1:50 fall samt noe motfall på gulv lokalt i området innenfor døråpning. Manglende avrenningsmulighet til gulvsluk utenfor dusjsone da dusjvegg er tett ned mot gulvfliser, at høyde på vannbestandig gulvlister i underkant av dusjvegg er 4,5 cm og høyde på dørterskel er 3,5 cm som tilsier at vann ved eventuelle lekkasjer utenfor dusjsone renner ut i gang før det renner til gulvsluk i dusjsone. Forholdet er og anse som en bygningsteknisk mangel ved badet.	
Anbefalte tiltak overflater	
Det anbefales å montere dusjkabinett med avløp til gulvsluk.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Plast gulvsluk med 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 rørføringer 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	
Servant med ettgreps servantbatteri og servantskap. Veggmontert speilhylle med overliggende lyslist over servant. Veggklosett. Fastmontert dusjvegg og to skyvedør i front av dusjnische med termostat dusjbatteri.	
Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sistene til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sistene?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr**TG-2**

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Forøvrig fremstår sanitærutstyr som godt ivaretatt.

Ventilasjon

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

Oppsummering av ventilasjon**TG-2**

Avtrekk er testet med papir og det ble registrert dårlig sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.

TG-2 er satt med tanke på mangelfull ventilering/luftutveksling i badet som medfører en økt og uønsket fuktbelastning i rommet.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

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 fra stue da stendersøk indikerte for høy grad av vannrør og elektriske kabler i vegg ned mot bunnsville. Hulltaking ville medføre en for stor risiko for å treffe på nevnte rørføringer.

Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon

Ja

Det ble fremvist Garantibevis (5 år) og Brukerveiledning for våtrom (FDV-plan) fra Oslo bad og VVS AS for rehabilitering av badet i 2014/2015, datert 28.01.2015.

Det opplyses fra eier at firmaet i ettertid er nedlagt.

6.13 Øvrig: Gulv

Beskrivelse

Fliser i begge bad, laminatplater i bod, laminatgulv i alle soverom, forøvrig 3-stavs eikeparkett.

Oppsummering av øvrig**TG-1**

Gulvflater fremstår som normalt godt ivaretatte i henhold til alder.

6.14 Øvrig: Vegger

Beskrivelse

Fliser i begge bad, malt tekstiltapet/plater i bod, malte plater/mur i entre, tapet og malte plater/mur i gang, malte panelplater/tapet i kjøkken, spiler av trevirke og malt tapet i stue, malt tapet/mur i ett soverom, malte panelplater i ett soverom og malt tapet i ett soverom.

Oppsummering av øvrig

TG-1

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

6.15 Øvrig: Tak

Beskrivelse

Malte plater i begge bad, lakkerte panelbord i kjøkken, forøvrig malt mur.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,39m.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som normalt godt ivaretatte.

6.16 Øvrig: Innerdører

Beskrivelse

Lyse, lakkerte, profilerte dører fra 2015.

Oppsummering av øvrig

TG-1

Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

6.17 Øvrig: Annet utstyr

Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde, montert nytt i ca 2023.
Frittstående garderobeskap i gang og ett soverom.
Veggmontert hylleløsning fra IKEA i innvendig bod.
Elektrisk, veggmonter peis med varmfunksjon i stue fra 2017.

Oppsummering av øvrig

TG-1

6.18 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.19 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.20 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.21 Toalettrom: Wc-rom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.22 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.23 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.24 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

6.25 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet

Ikke relevant

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250070	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jeanett Dygg	Morten Wickstrøm
Gateadresse	
Etterstadsletta 122	
Poststed	Postnr
OSLO	0659
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	10
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalnr.	92264189

Document reference: 1009250070

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

Initialer selger: JD, MW

1

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Renovering av begge badene i 2014, ferdig i 2015.
Arbeid utført av	Oslo Bad og VVS AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Ble lagt ny membran på begge bad av Oslo membranservice AS.
-------------	---

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Vedlikeholdsspyling i avløpsrørene i regi av sameiet i 2025
Arbeid utført av	Norva 24 Gravco

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Lekkasje i fra tak når vi flyttet inn i 2014. Dette ble utbedret av Frøiland bygg i leiligheten. Og utbedret membraen på taket av sameiet. Alle takene i sameiet ble skiftet i 2017 med ny membraen.
-------------	--

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

Beskrivelse	Oppdaget sølvkre på bad/kjøkken i 2024. Tror dette eventuelt har kommet med emballasje. Utført tiltak og har ikke sett sølvkre på mange måneder.
-------------	--

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	Skiftet til automatsikringer, overspenningsvern/jordfeilbryter i 2015.
Arbeid utført av	SMS-Electro AS

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse	Infratek utførte stikkprøvekontroll uten feil eller mangel avdekket i februar 2015.
-------------	---

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

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Rehabilitering av blokkene i sameiet i 2025.

Arbeid utført av

Thorendahl AS

- 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

Beskrivelse

Pågående rehabilitering i sameiet.

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

☒ Nei ☐ Ja

Tilleggs kommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1009250070

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jeanett Dygg	afff65456ff28130c063f43 2a3f3fcb3b9c9281a	12.09.2025 06:44:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Morten Wickstrøm	a4192255019674ffbadcae 259ccfb75a3970974a	12.09.2025 06:42:46 UTC	Signer authenticated by One time code

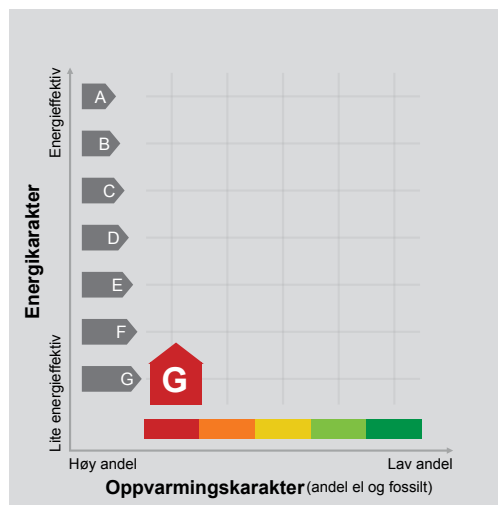
Document reference: 1009250070

- 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	Etterstadsletta 122
Postnummer	0659
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	39
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80908792
Bruksenhetsnummer	H0401
Merkenummer	Energiattest-2025-167918
Dato	12.09.2025



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

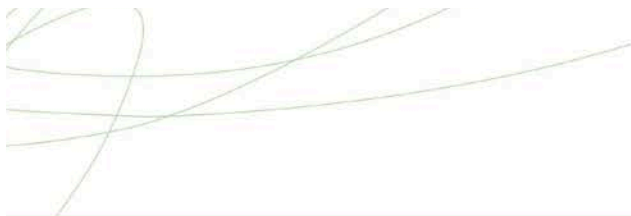
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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.

Energimerkingen 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)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Etterisolering av yttervegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner
- Vask med fulle maskiner

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 inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.





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 1983
Bygningsmateriale: Betong
BRA: 99
Ant. etg. med oppv. BRA: 4
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 Naturlig ventilasjon





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

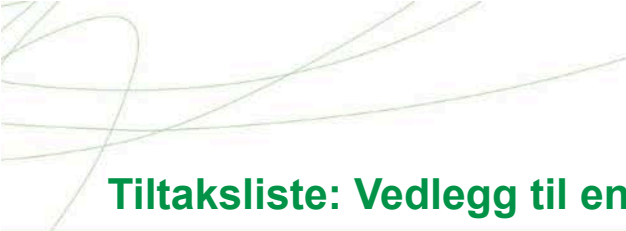
(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>). Klikk på tittelen "Energimerking" er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: 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 3: 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 4: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 8: 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 aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Brukertiltak

Tiltak 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. 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 persienners om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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.

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

Deres ref.: 1009250070 . Vår ref.: 1202-1-039

Dato: 04.09.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Alna Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr: 875379682
Seksjonseier: Wickstrøm, Morten
Medeier: Dygg, Jeanett
Leilighetsnummer: 039
Adresse: Etterstadsletta 122, 0659 OSLO
Seksjonsnummer: 39
Gnr. 135
Bnr. 31

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisnummer 3153787.
- 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.

Dersom seksjonseier renoverer badet, og skifter til ""rør i rør"" system for alle rør i leiligheten, dekker sameiet kr.15.000,- etter faktura fra autorisert rørlegger. Styret anbefaler alle som renoverer baderommene og/eller kjøkken, å bytte ut alle rør i leiligheten til <<rør i rør"". Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no. Ekstraordinært årsmøte har vedtatt betongrehabilitering med budsjett kr 53 300 000, lånebehov 43 900 000. Styret har vedtatt at felleskostnadene øker med 37 % fra 01.09.2025. <<Klient.Meglerbrev>>

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	83987269394
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	8 047 116,00
Innfrielsesdato:	30.06.2042
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	83987269386
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,65%
Restsaldo	20 054 132,00
Innfrielsesdato:	30.01.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Avdragsfrihet til og med Desember 2030

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 766,79,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	147,00	
Garasje	17,00	
Vedlikehold	811,00	
TV/internett	220,00	
Felleskostnader	5 571,79	

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:	1 217,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 280,-
Annen formue:	10 264,-
Gjeld:	71 674,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	83987269394
Restsaldo:	69 675,05
Kapitalkostnader:	578,21

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	83987269386
Restsaldo:	173 636,44
Kapitalkostnader:	962,54

Avdragsfrihet opphører i Desember 2030 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 243 311,46,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

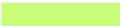
Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	74 - Felles gårdsplass
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	142 - Forr./kontor/industri
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	333 - Område avsatt til jernbaneformål

 1110 - Boligbebyggelse

 RbFareOmråde

 RpFareGrense

	50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
	70 - Felles avkjørsel
	73 - Felles gangareal
	76 - Felles underjordisk anlegg
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrænse



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1202

BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 11. februar kl. 21:00 og lukker 14. februar kl. 21:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1202>

Det holdes også et frivillig møte 11. februar kl. 18:00 , Etterstad Videregående skole.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Rehabilitering av Alna Terrasse Boligsameie sin bygningsmasse.
5. Fargevalg

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

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

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Ketil Hoem og Cathrine Netland Egset er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Rehabilitering av Alna Terrasse Boligsameie sin bygningsmasse.

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Behovet for rehabilitering av gårdene ble løftet frem av styret i årsmøte den 22.mars 2022. Styret pekte her på at siste betongrehabilitering ble gjennomført i 1998 – 99 og at slik rehabilitering bør skje ca hvert 20. år for ivareta bygningene på en god måte. Styret ønsket seksjonseierne synspunkt på om man skulle gå i gang med planlegging av rehabilitering med hovedfokus på betongrehabilitering (fokus på betong, bodtak, råteskader og maling) eller en totalrehabilitering som ville omfatte alle sider ved fasaden. Estimert kostnadsramme for første alternativ var 3-5 mill og for totalrehabiliteringen 20-30 mill.

Et flertall av fremmøtte stemte for det første alternativet (28-10)

Styret har arrangert to informasjonsmøter om rehabiliteringsarbeidet i 2024. Informasjonsmateriellet som ble gjennomgått på disse møtene er gjort tilgjengelig på Vibbo.

Til dette ekstraordinære årsmøtet er det utarbeidet en informasjonsbrosjyre (vedlagt) som presenterer en oppsummering av det arbeidet som er gjennomført i tiden etter årsmøtet i 2022 og de alternativ som styret inviterer seksjonseierne å stemme over.

Basert på foreliggende anbud presenterte styret 3 alternativer for omfang av rehabiliteringen på informasjonsmøtet for beboere den 11.desember 2024. Det tredje alternativet tar utgangspunkt i alternativ 1 og har i tillegg med utskifting av vinduer og terrasse- og balkongdører. Samlet kostnadsoverslaget på 63,8 mill. kroner, lånebehov 57,6 mill. kroner. Grunnet signaler om klare begrensninger for hvor stort sameiets samlede lånebelastning kan være har styret funnet det riktig å ikke gå videre med alternativ 3.

Utskifting av dører og vinduer kan imidlertid tilbys som et tilvalg som beboere i denne omgang betaler selv, slik mange seksjonseiere tidligere selv har valgt. Styret vil kartlegge hvor mange som ønsker å skifte dører og vinduer i forbindelse med den forestående rehabiliteringen.

Kostnadene ved det forestående rehabiliteringsarbeidet har dessverre vist seg å bli adskillig dyrere enn det man så for seg i 2022, basert på mottatt anbud fra tre entreprenører som takket ja til anbudsinnbydelsen. Selv om vi finner grunn til å understreke at forhandlinger med entreprenører ikke er sluttført, fører kostnadsnivået til at styret velger å presentere kun to alternativer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler alternativ 1

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Rehabilitering av Alna Terrasse Boligsameie sin bygningsmasse.
- Mot Rehabilitering av Alna Terrasse Boligsameie sin bygningsmasse.

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Alternativ 1 – nødvendige tiltak: - Betongrehabilitering terrasser/balkonger - Demontering av eksisterende innglassing - Overflatebehandling av rekkverk på balkong, stedvis utskiftning av råteskadet treverk - Overflatebehandling av panel på langfasader, samt utskiftning av råteskadet panel - Nye bodvegger stedvis etter tilstand - Nye sidevegger på terrassesiden - Overflatebehandling av vinduer Budsjett: Kr. 53 300 000,- (inkl. finansieringskostnader) Lånebehov: Kr. 43 900 000,-
2. Alternativ 2 – som 1 + nye rekkverk på balkong: - Betongrehabilitering terrasser/balkonger - Demontering av eksisterende innglassing - Nye rekkverk på balkong - Overflatebehandling av panel på langfasader, samt utskiftning av råteskadet panel - Nye bodvegger stedvis etter tilstand - Nye sidevegger på terrassesiden - Overflatebehandling av vinduer Budsjett: Kr. 56 200 000,- (inkl. finansieringskostnader) Lånebehov: Kr. 47 800 000,-

Vedlegg

1. 2.31 Informasjonsbrosjyre 27.01.2025 (ID 189014).pdf

Sak 5

Fargevalg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begge alternativer for rehabilitering forutsetter overflatebehandling av både betong og panel. Dagens farge (Rørosrød) er utsatt for solbleking slik at fargen ganske fort blir matt og blass. Den hvite murfargen gjør at begroing, skitt og vannavrenning blir veldig synlig. Styret vi derfor anbefale at man velger farger som er mer værbestandige og demper synlig forurensing. Styrets forslag er at den røde fargen byttes ut med en dypere rødbrun farge som står godt til fargen på teglveggene, og at dagens hvite farge skiftes ut med en gråfarge. Vi viser til presentasjon av styrets forslag i vedlagt brosjyre. Alternativt beholdes dagens farger.

Forslag til vedtak

Den røde fargen byttes ut med en dypere rødbrun farge som står godt til fargen på teglveggene, og at dagens hvite farge skiftes ut med en gråfarge.

ALNA TERRASSE BOLIGSAMEIE

INFORMASJON OM REHABILITERING TIL EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING



Utgitt av styret i
Alna Terrasse Boligsameie
Januar 2025

BAKGRUNN

Denne informasjonsbrosjyren har som mål å oppsummere en ev. forestående rehabilitering i Alna Terrasse boligsameie og være et beslutningsgrunnlag for vedtak i generalforsamling 11. februar 2025.

Styret i sameiet har engasjert OBOS Prosjekt AS til prosjektadministrativ bistand i forbindelse med forestående rehabilitering av balkonger/terrasser og fasade. Det er også innhentet bistand fra arkitekt og rådgivere på betong, akustikk og energi. Dette er utført til nå:

- Kartlegginger, høst 2023
 - Forenklet energikartlegging
 - Betongkartlegging på balkonger/terrasser og kartlegge relevante tiltak
- Utarbeidelse tilbudsbeskrivelse/tilbudsutsendelse, høst 2023-vinter 2024
- Kontrahering av entreprenører, startet opp vår 2024
- Søknadsprosess mot PBE, rammesøknad sendt inn sommer 2024
- Ytterligere vurdering av panel og rekkverk, høst 2024
- Løpende dialog mellom styret og rådgivere

Nedenfor vil tilstand og anbefalte tiltak på bygningsmassen bli redegjort for. I tillegg vil de økonomiske konsekvenser på nødvendig vedlikehold/rehabilitering bli presentert på to ulike alternativer. Styret stiller seg bak alternativ 1, begrunnet med dagens kostnadsbilde, vurdering av tilstand og mulighet for å beholde innglassing på balkongside.

FASADE

Dagens situasjon:

Gavl, tegl

Gavlene ble rehabilitert i 2010-11 og er forblendet i tegl.

Langfasader, panel

Langfasadene er ikke bærende yttervegger. De er av stenderverk, som er isolert med 100 mm mineralull. Utvendig er fasadene kledd med panel. Langfasadene ser ut til å være i god forfatning, men har behov for et nytt strøk maling. Da panelet på fasadene er 42 år vil det etter hvert være aktuelt med utskiftning.

Vinduer og balkongdører

Vinduene og balkongdørene i sameiet er av varierende alder. Flere leiligheter har fortsatt vinduer fra byggeår (ca. 1983). Vinduer fra byggeår er 3-lags vinduer. Vinduene på gavl ble byttet ut under rehabiliteringen i 2010-11.



Bodvegg på terrassside



Typisk fasade, inngangsparti



Fasade ved inngangsparti

Rekkverk på balkonger

Her er tilstanden varierende per balkong. Mange av rekkverkene ser ut til å være i god stand og lite tegn til råte på rekkverk. Det er imidlertid behov for en runde med vask og overflatebehandling, i tillegg til utskifting av enkelte panel. Balkongene som har innglassing har også mindre slitasje på rekkverk.

Rekkverkene er ikke iht. dagens standard på høyde. Dersom det blir en utskifting her må dagens standard til høyde på rekkverk følges og man bør se på en annen løsning som er mer vedlikeholdsvennlig. Slik som det er i dag er det montert rekkverk uten avstand/lufting mellom bordene, dette er ikke en heldig utførelse da det blir liggende fukt/vann mellom bord, som vil kunne føre til råteskader over tid.

Sidevegger til blomsterkassene

Rekkverk/sidevegg på gavler har mye avflasket maling, oppsprukket treverk og varierende løsninger.



Sidevegg blomsterkasse



Rekkverk på balkongside



Rekkverk på balkongside

Dører

Da hovedinngangsdørene er av nyere dato er de ikke medtatt i denne vurderingen.

Innglassing

Innglassingen på terrassside mot jernbanelinjen i nr. 114 og 124-128 er fra 1997 og er godkjent av Plan og Bygningsetaten (PBE). Denne innglassingen ble montert som støydempende tiltak av Bane NOR på 90-tallet. Øvrig innglassing er satt opp på eget initiativ av enkelte beboere.

Styret har engasjert Brekke og Strand (AKU) til å utføre støymålinger for å vurdere behovet for og muligheten til å kreve at Bane NOR betaler for ny innglassing. AKU utførte målinger av total støy utenfor en av de mest støyutsatte leilighetene i sameiet, samt måling av differanse mellom støy utenfor balkong og på balkong med lukket innglassing i samme leilighet. I tillegg er det målt lydisolasjon i fasade i to andre leiligheter.

Støymålinger konkluderer med at støysituasjonen er innenfor det som blir akseptert for nybygg i dag. Eksisterende støyskjerm og fasade er tilstrekkelig mot jernbanelinjen. Bane NOR har dermed ikke formelt ansvar for støytiltak for disse boligene. En ev. økning av togtrafikken vil ikke endre vurderingene i noen særlig grad.



Innglassing terrassside



Innglassing balkongside

Forslag til forbedring:

Gavl, tegl

Det foreslås ingen tiltak for teglforblendingen.

Langfasader

Panelet på langfasadene står såpass skjermet inne på balkong- og terrasse, slik at de trolig kan stå et vedlikeholdsintervall. Bodveggene er mindre skjermet og der ser man stedvis et større utskiftningsbehov. For at panelet på langfasadene skal kunne stå en vedlikeholdsperiode til anbefales det overflatebehandling, i tillegg til stedvis utskiftning av bodvegger og råteskadet panel.

Styret foreslår disse fargene når fasade og betong skal overflatebehandles;

- brunt panel (Jotun Espresso – 7020-y70r)
- lys grå betong (Jotun Shade – 4505-y20r)



Fargeforslag på betong og panel Fargeforslag mot tegl/grønt/eksisterende beslag Sammenlikning av ny og gammel farge på panel og betong

Eksisterende rødfarge er Røros rød, som solblekes raskt og blir matt og blass i fargen. Styret mener at det nye forslaget til farge på panelet skaper en naturlig kontrast til grønt og vil få det grønne i blomsterkasser og hage til å poppe fram. I tillegg er ny panelfarge i harmoni og balanse med den fine teglsteinsmuren og beslagene. Den hvite betongen fører også til at skitt og vannavrenning er veldig synlig. Den nye gråfargen vil kunne dempe dette.

Eksisterende fasader tilfredsstiller ikke dagens krav til isolasjon og når utskiftning av panel blir aktuelt anbefales det å tilleggisolere fasadene. Dette mtp. dagens energipriser og miljøaspekt. Det vanligste for denne typen blokker er å tilleggisolere med 5 cm på langfasadene. Isolerer man med 10 cm vil dette bli en betydelig reduksjon av arealet på terrassen/balkongen. Benyttelse av «superisolasjon» har vært oppe som tema. Dessverre foreligger det ikke per dags dato noen teknisk godkjenning på denne isolasjonen på bebyggelse over 4 etasjer.

Vinduer og balkongdører

Vinduer fra byggeår (ca. 1983) bør skiftes ut etter tilstand. Beboere vil merke forskjell på bokomfort pga. tettheter med nye vinduer. Utskiftning av vinduer er ikke tatt med i et felles rehabiliteringsprosjekt pga. økonomiske begrensninger, da boligselskapet ikke får låne så store beløp slik situasjonen er nå. Derimot, de som ønsker/og er villige til å ta denne kostnaden selv kan melde sin interesse, så vil det bli innhentet tilbud som sannsynligvis vil være rimeligere enn om den enkelte gjør dette selv.

Nye vinduer bør maks ha en gjennomsnittlig U-verdi på 0,8-1,0 W/m²K. Ved en ev. etterisolering av langfasadene anbefales det også å skifte samtlige vinduer, da vinduene må flyttes ut i smyg. Det foreslås ingen tiltak for vinduene i teglforblendingen.

Rekkverk på balkonger

Som et minimum må rekkverkene vaskes, overflatebehandles og råteskadet panel skiftes ut stedvis. Det finnes også et alternativ med utskiftning av rekkverk til et som er mer vedlikeholdsvennlig av glass, tilsvarende nabo Nygård Terrasse Boligsameie.

Sidevegger til blomsterkassene

Rekkverk/sidevegg på gavler er i en slik tilstand at de bør skiftes ut. Rekkverket byttes ut til et mer vedlikeholdsvennlig materiale med glass.

Fremtidig vedlikehold (av beboer) på innvendig side er også vanskelig med den eksisterende oppbygningen enkelte steder. I tillegg har enkelte beboere laget ulike løsninger på denne enden, slik at gavlene ikke fremstår enhetlig.

Dører

Det foreslås ingen tiltak for hovedinngangsdørene.

Innglassing

Innglassing på balkongside kan beholdes ved vedlikehold av eksisterende rekkverk. Merk. denne installasjonen foreligger det ikke ferdigattest på av PBE.

Innglassing på terrassside må fjernes for optimal betongrehabilitering. Ved å beholde innglassing vil man ikke komme til alle flater og vedlikeholdsbehovet vil komme fortere tilbake. I tillegg er innglassingen nesten 30 år og det finnes ingen reservedeler på markedet.

Styret har engasjert en arkitekt (ARK) til å søke om (re)etablering av innglassing i sameiet. I rammesøknaden ble det sendt inn forespørsel om stedvis innglassing i hele sameiet. Dette tiltaket ble ikke godkjent av PBE. Etter dette avslaget ble det sendt inn en endring av rammesøknad til PBE med innglassing på alle terrasser som vender mot jernbanelinjen i første rekke (nr. 114 og 124-128). Dette da PBE tidligere har godkjent dette tiltaket og det er mulig å underbygge det ved opplevd støy for beboere fra jernbanen.

Den 20.12.24 anmodet PBE at ARK skulle trekke denne søknaden, da de ikke vil godkjenne tiltaket. I løpet av januar vil ARK på vegne av styret sende inn en klage på denne avgjørelsen. Derfor vil tiltaket med innglassing måtte behandles separat for å ikke føre til større forsinkelser på øvrig rehabilitering.

Innglassing sees på som en kostnad som skal fordeles etter nytten for den enkelte beboer, iht. Eierseksjonsloven § 29. En ev. etablering av innglassing vil derfor være en beboerkostnad. Innglassing antas å koste ca. 125 000,- per enhet.

BETONG

Dagens situasjon:

Ødegård og Lund AS har i løpet av høsten 2023 vært på befaring av enkelte balkonger/terrasser og sett på tilstanden til betongen. Undersøkelsen har vist at årsaken til skader skyldes at betongkvaliteten ikke har gitt nødvendig beskyttelse mot nedbrytning. Reparasjoner og preventiv overflatebehandling ved siste rehabilitering har gitt en god beskyttelse av betongen, men etter ca. 26 år er man nå i ferd med å miste denne beskyttelseeffekten.

Tilstanden for konstruksjonsdelene og omfanget av synlige betongskader varierer. Flere enheter er uten synlige betongskader, i andre enheter er det registrert til dels store synlige betongskader som skyldes at pågående armeringskorrosjon sprenger løs betongen. Totalt sett er det ikke vanskelig å finne betongskader og det er utvilsomt et behov for generelle reparasjoner og vedlikehold.



Vannrenne med epoxy



Topp av bodvegg uten overflatebehandling



Typisk korrosjonsskade (rust)



Frostskade utenfor bod

Det er også funnet eksempler på tydelig armeringskorrosjon i tak i områder uten synlige skader. Det forventes at det faktiske skadeomfanget lokalt er større enn hva det visuelle skulle tilsi. Spesielt i terrasse- og balkongtak ligger store deler av bærearmeringen i karbonisert betong, og er som følge av dette i en labil (korrosjons)tilstand.

Forslag til forbedring:

Hovedsakelig vil betongrehabiliteringen bestå av begrenset mekanisk reparasjon og overflatebehandling. Dette bør gjøres for å redusere videre nedbrytning av den armerte betongen. Mekanisk reparasjon innebærer at alle synlig skader utbedres ved meisling og mørtling og at armeringen følges med meisling til korrosjon opphører. Det foretas også stikkprøver i utsatte konstruksjonsdeler som i dag ikke har synlige skader. Etter endt rehabilitering vil deler av armeringen fortsatt ligge i karbonisert betong, og byggherren må ta en kalkulert risiko mhp. utvikling av nye skader. BH må vite at det over tid vil oppstå enkelte skader etter endt rehabilitering, og det bør planlegges vedlikeholdssykluser på ca. 15 år.

Dersom det lokalt skulle være spesielt store skader eller stort skadepotensial, - kan det være aktuelt med bruk av katodisk beskyttelse (KB). Det kan også bli aktuelt å skifte ut noen blomsterkasser hvis de er betydelig frostskaadet.

Lydmatter i himling vil bli fjernet under rehabiliteringen, da det viser seg at disse gir liten støyreduksjon (etter dialog med AKU). Om beboer ønsker det reetablert blir dette en beboerkostnad.

Markiser blir de- og remontert under rehabiliteringen. Styret vil oppfordre til at gammel og slitt duk byttes ut i løpet av prosjektperioden, og det vil bli laget retningslinjer for valg av farger som bidrar til et mer enhetlig inntrykk.

YTTERTAK

Dagens situasjon:

Yttertaket på blokkene er bygget som flate tak med innvendige nedløp. Taket er konstruert som et kompakt tak med isolasjon lagt rett på betongdekket. Iht. tilgjengelig historikk ser det ut til at taket i 110-114 ble tekket om i 2013 med 15 cm fallisolasjon. Takene i 116-122 og 124-128 ble tekket om i 2016 og antas å ha samme tykkelse på fallisolasjon.

Forslag til forbedring:

Det foreslås ingen tiltak for takene.

SPØRSMÅL FRA BEBOERE ETTER INFORMASJONSMØTE 11.12.24

Spørsmål 1: Kan vi innbetale vår del av lånet uten OBOS lån på 6,95% rente?

Svar: OBOS Eiendomsforvaltning kan tilby en administrasjonsavtale for sameier for individuell innbetaling av lån. Avtalen krever vedtektsendring. Ved inngåelse av en slik avtale må sameiet betale et etableringsgebyr og et årlig administrasjonsgebyr. Seksjonseiere som ønsker å innfri sin andel må inngå avtale med OBOS og betale et vederlag på kr 2 000,- inkl. mva. per innbetaling. Dette blir ikke tatt opp til avstemning i ekstraordinært årsmøte, men kan være aktuelt i det ordinære årsmøtet.

Spørsmål 2: Hvordan er kostnadene tenkt fordelt per seksjon, spesielt for de mindre leilighetene uten to sider/terrasser?

Svar: Kostnad pr. boenhet som ble nevnt i informasjonsmøtet var et gjennomsnitt. Prosjektkostnad blir fordelt etter sameiebrøken, som tilsvarer den enkelte seksjonseiers forholdsmessige andel av sameiet. Se også «Sammenstilling av alternativene» nedenfor for fordeling av felleskostnader.

Spørsmål 3: Hvorfor har ikke styret utarbeidet et lavkostalternativ som vil kunne redusere belastningen for seksjonseierne? / Hvorfor gjennomføres alt samtidig i stedet for å prioritere det viktigste først?

Svar: Styret mener at alternativ 1, som omfatter nødvendig betongrehabilitering, utskifting av råttent og skadet panel, samt overflatebehandling, representerer det som er nødvendig vedlikehold per nå. Betongrehabiliteringen forutsetter at det settes opp stillas, som medfører en stor andel av kostnaden. Råttent panel fører blant annet til at betongen blir utsatt for fuktighet og panelet vil brytes mer ned med tiden. Styret mener derfor det er viktig at også dette arbeidet utføres samtidig. Videre er det viktig å påpeke at ved å gjennomføre flere tiltak samtidig, oppnår man stordriftsfordeler. Dette betyr at man kan redusere de totale kostnadene ved å kombinere ulike vedlikeholdsarbeider, noe som på lang sikt vil være mer økonomisk fordelaktig for seksjonseierne. Å utsette nødvendig vedlikehold kan føre til større skader og høyere kostnader i fremtiden. Derfor er det både økonomisk og praktisk fornuftig å gjennomføre disse tiltakene nå.

Spørsmål 4: Hvordan sikrer styret at seksjoner med ulike størrelser og behov ikke pålegges å betale for kostnader knyttet til tiltak som kun gjelder andre seksjoner i sameiet?

Svar: Hovedregelen er at sameiebrøken legges til grunn ved fordeling av kostnader. Noen unntak er tatt inn i våre vedtekter, spesielt for innglassing.

SAMMENSTILLING AV ALTERNATIVENE

Nedenfor skisseres 2 stk. kostnadsberegnete alternativer, som er utarbeidet i samarbeid med styret. OBOS Banken har på bakgrunn av kostnadsoverslag på tiltakene og borettslagets økonomi, foretatt en likviditetsanalyse for å vurdere nødvendige justeringer av fellesutgiftene. OBOS Banken har nevnt at det trolig ikke blir aktuelt å måtte innbetale noe egenkapital per seksjon ved valg av alternativ 1. Dette må kartlegges nærmere ved et ev. vedtak. I kostnadsberegningene er det medtatt alle kostnader sameiet kan forvente å få i forbindelse med rehabiliteringen (usikkerhet på +/- 15 %).

Alternativ 1 - nødvendige tiltak	- Betongrehabilitering terrasser/balkonger - Demontering av eksisterende innglassing - Overflatebehandling av rekkverk på balkong, stedvis utskiftning av råteskadet treverk - Overflatebehandling av panel på langfasader, samt utskiftning av råteskadet panel - Nye bodvegger stedvis etter tilstand - Nye sidevegger på terrassesiden - Overflatebehandling av vinduer						Rente: 6,95 %
Nedbetalingstid 30 år							
Budsjett:	Kr. 53 300 000,- (inkl. finansieringskostnader)						
Lånebehov:	Kr. 43 900 000,-						
Økning i felleskostnad		37 %	18 %		3 %	3 %	3 %
Dagens månedlige fellesutgifter*	2025		2026		2027	2028	2029
	1. halvår	ca. 2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	1. halvår	1. halvår
3 193,-	3 193,-	4 059,-	4 636,-	4 636,-	4 750,-	4 867,-	4 987,-
4 032,-	4 032,-	5 157,-	5 907,-	5 907,-	6 055,-	6 206,-	6 363,-
5 262,-	5 262,-	6 767,-	7 770,-	7 770,-	7 967,-	8 170,-	8 379,-
5 902,-	5 902,-	7 604,-	8 738,-	8 738,-	8 961,-	9 191,-	9 428,-

*Det er felleskostnadene økningen beregnes av. TV/internett (kr. 220,-), vedlikehold (varierende etter brøk), garasje (kr. 17,-) og trappevask (kr. 147,-) beregnes det ikke økning på, men de er medtatt i summen på fellesutgiftene ovenfor. Merk. Fellesutgiftene ovenfor er et utvalg.

Alternativ 2 – nytt rekkverk	- Betongrehabilitering terrasser/balkonger - Demontering av eksisterende innglassing - Nye rekkverk på balkong - Overflatebehandling av panel på langfasader, samt utskiftning av råteskadet panel - Nye bodvegger stedvis etter tilstand - Nye sidevegger på terrassesiden - Overflatebehandling av vinduer						Rente: 6,95 %
Nedbetalingstid 30 år							
Budsjett:	Kr. 56 200 000,- (inkl. finansieringskostnader)						
Lånebehov:	Kr. 47 800 000,-						
Økning i felleskostnad		40 %	20 %		3 %	3 %	3 %
Dagens månedlige fellesutgifter*	2025		2026		2027	2028	2029
	1. halvår	2. halvår	1. halvår	2. halvår	1. halvår	1. halvår	1. halvår
3 193,-	3 193,-	4 129,-	4 785,-	4 785,-	4 903,-	5 024,-	5 149,-
4 032,-	4 032,-	5 248,-	6 100,-	6 100,-	6 253,-	6 411,-	6 574,-
5 262,-	5 262,-	6 889,-	8 028,-	8 028,-	8 233,-	8 444,-	8 661,-
5 902,-	5 902,-	7 742,-	9 030,-	9 030,-	9 262,-	9 501,-	9 747,-

*Det er felleskostnadene økningen beregnes av. TV/internett (kr. 220,-), vedlikehold (varierende etter brøk), garasje (kr. 17,-) og trappevask (kr. 147,-) beregnes det ikke økning på, men de er medtatt i summen på fellesutgiftene ovenfor. Merk. Fellesutgiftene ovenfor er et utvalg.

VIDERE FREMDRIFT

Ekstraordinær generalforsamling:

11.02.2025

Byggestart:

etter ev. vedtak, vår/sommer 2025

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 11.02.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 14.02.25

Selskapsnummer: 1202 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Kristina Bennin er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Ketil Hoem og Cathrine Netland Egset er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Rehabilitering av Alna Terrasse Boligsameie sin bygningsmasse. a) Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken: ☐ For rehabilitering av alna terrasse boligsameie sin bygningsmasse. ☐ Mot rehabilitering av alna terrasse boligsameie sin bygningsmasse. b) Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for? ☐ Alternativ 1 – nødvendige tiltak: - Betongrehabilitering terrasser/balkonger - Demontering av eksisterende innglassing - Overflatebehandling av rekkverk på balkong, stedvis utskiftning av råteskadet treverk - Overflatebehandling av panel på langfasader, samt utskiftning av råteskadet panel - Nye bodvegger stedvis etter tilstand - Nye sidevegger på terrassesiden - Overflatebehandling av vinduer Budsjett: Kr. 53 300 000,- (inkl. finansieringskostnader) Lånebehov: Kr. 43 900 000,- ☐ Alternativ 2 – som 1 + nye rekkverk på balkong: - Betongrehabilitering terrasser/balkonger - Demontering av eksisterende innglassing - Nye rekkverk på balkong - Overflatebehandling av panel på langfasader, samt utskiftning av råteskadet panel - Nye bodvegger stedvis etter tilstand - Nye sidevegger på terrassesiden - Overflatebehandling av vinduer Budsjett: Kr. 56 200 000,- (inkl. finansieringskostnader) Lånebehov: Kr. 47 800 000,-

Sak 5 Fargevalg

Den røde fargen byttes ut med en dypere rødbrun farge som står godt til fargen på teglveggene, og at dagens hvite farge skiftes ut med en gråfarge.

☐ For

☐ Mot



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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

Organisasjonsnummer: 875379682

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 11. februar kl. 21:00 til 14. februar kl. 21:00 og møtet ble avholdt 11. februar 2025, Etterstad Videregående skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 102.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kristina Bennin er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 87

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 14

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Ketil Hoem og Cathrine Netland Egset er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 85

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 87

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Rehabilitering av Alna Terrasse Boligsameie sin bygningsmasse.

Behovet for rehabilitering av gårdene ble løftet frem av styret i årsmøte den 22.mars 2022. Styret pekte her på at siste betongrehabilitering ble gjennomført i 1998 – 99 og at slik rehabilitering bør skje ca hvert 20. år for ivareta bygningene på en god måte. Styret ønsket seksjonseierens synspunkt på om man skulle gå i gang med planlegging av rehabilitering med hovedfokus på betongrehabilitering (fokus på betong, bodtak, råteskader og maling) eller en totalrehabilitering som ville omfatte alle sider ved fasaden. Estimert kostnadsramme for første alternativ var 3-5 mill og for totalrehabiliteringen 20-30 mill.

Et flertall av fremmøtte stemte for det første alternativet (28-10)

Styret har arrangert to informasjonsmøter om rehabiliteringsarbeidet i 2024. Informasjonsmateriellet som ble gjennomgått på disse møtene er gjort tilgjengelig på Vibbo.

Til dette ekstraordinære årsmøtet er det utarbeidet en informasjonsbrosjyre (vedlagt) som presenterer en oppsummering av det arbeidet som er gjennomført i tiden etter årsmøtet i 2022 og de alternativ som styret inviterer seksjonseierne å stemme over.

Basert på foreliggende anbud presenterte styret 3 alternativer for omfang av rehabiliteringen på informasjonsmøtet for beboere den 11.desember 2024. Det tredje alternativet tar utgangspunkt i alternativ 1 og har i tillegg med utskifting av vinduer og terrasse- og balkongdører. Samlet kostnadsoverslaget på 63,8 mill. kroner, lånebehov 57,6 mill. kroner. Grunnet signaler om klare begrensninger for hvor stort sameiets samlede lånebelastning kan være har styret funnet det riktig å ikke gå videre med alternativ 3.

Utskifting av dører og vinduer kan imidlertid tilbys som et tilvalg som beboere i denne omgang betaler selv, slik mange seksjonseiere tidligere selv har valgt. Styret vil kartlegge hvor mange som ønsker å skifte dører og vinduer i forbindelse med den forestående rehabiliteringen.

Kostnadene ved det forestående rehabiliteringsarbeidet har dessverre vist seg å bli adskillig dyrere enn det man så for seg i 2022, basert på mottatt anbud fra tre entreprenører som takket ja til anbudsinnbydelsen. Selv om vi finner grunn til å understreke at forhandlinger med entreprenører ikke er slutført, fører kostnadsnivået til at styret velger å presentere kun to alternativer.

Styrets innstilling

Styret anbefaler alternativ 1

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 88

Antall stemmer mot saken: 10

Antall blanke stemmer: 4

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Alternativ 1 – nødvendige tiltak: - Betongrehabilitering terrasser/balkonger - Demontering av eksisterende innglassing - Overflatebehandling av rekkverk på balkong, stedvis utskiftning av råteskadet treverk - Overflatebehandling av panel på langfasader, samt utskiftning av råteskadet panel - Nye bodvegger stedvis etter tilstand - Nye sidevegger på terrassesiden - Overflatebehandling av vinduer Budsjett: Kr. 53 300 000,- (inkl. finansieringskostnader) Lånebehov: Kr. 43 900 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Forslag til vedtak 2:

Alternativ 2 – som 1 + nye rekkverk på balkong: - Betongrehabilitering terrasser/balkonger - Demontering av eksisterende innglassing - Nye rekkverk på balkong - Overflatebehandling av panel på langfasader, samt utskiftning av råteskadet panel - Nye bodvegger stedvis etter tilstand - Nye sidevegger på terrassesiden - Overflatebehandling av vinduer Budsjett: Kr. 56 200 000,- (inkl. finansieringskostnader) Lånebehov: Kr. 47 800 000,-

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtak 1: 76

Antall stemmer for vedtak 2: 20

Antall blanke stemmer: 4

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fargevalg

Begge alternativer for rehabilitering forutsetter overflatebehandling av både betong og panel. Dagens farge (Rørosrød) er utsatt for solbleking slik at fargen ganske fort blir matt og blass. Den hvite murfargen gjør at begroing, skitt og vannavrenning blir veldig synlig. Styret vi derfor anbefale at man velger farger som er mer værbestandige og demper synlig forurensing. Styrets forslag er at den røde fargen byttes ut med en dypere rødbrun farge som står godt til fargen på teglveggene, og at dagens hvite farge skiftes ut med en gråfarge. Vi viser til presentasjon av styrets forslag i vedlagt brosjyre. Alternativt beholdes dagens farger.

Forslag til vedtak:

Den røde fargen byttes ut med en dypere rødbrun farge som står godt til fargen på teglveggene, og at dagens hvite farge skiftes ut med en gråfarge.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

Organisasjonsnummer: 875379682

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. april kl. 10:00 til 27. april kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 83.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forretningsfører Kristina Bennin fungerer som digital møteleder

Forslag til vedtak:

Kristina Bennin er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 74

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 9

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret installer på at Gunnar Molnes, Etterstadsletta 116 og Cathrine Netland Egseth, Etterstadsletta 128 velges til protokollvitner

Forslag til vedtak:

Gunnar Molnes og Cathrine Netland Egseth er valgt.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 75

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 75

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 8

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

Det er ikke hyggelig å levere fra seg et regnskap med en million i underskudd! Styret vil imidlertid påpeke at underskuddet i hovedsak skyldes kostnader knyttet til kartlegging og planlegging av det forestående rehabiliteringsarbeidet. Dette er ikke budsjettet, hverken i fjorårets eller årets budsjett.

Styrets innstilling

a) Styret godkjenner årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 55

Antall stemmer mot vedtaket: 2

Antall blanke stemmer: 26

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 520' - 320' ordinært styrehonorar og 200' knyttet til arbeid knyttet til rehabiliteringsprosjektet

Styrets innstilling

Styrets forslag innebærer ingen endring i forhold til foregående år.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 320' + 200' - tilsammen 520'

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 48

Antall stemmer mot vedtaket: 6

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av fellesgjeld

OBOS Eiendomsforvaltning tilbyr avtale om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i boligsameier

Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun

foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Seksjonseiers debitoransvar:

I et eierseksjonssameie hefter hver seksjonseier for sameiets lån med sin eierbrøk.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000,- inkl mva og maksimum kr 20 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Styrets innstilling

Styret legger forslaget om å etablere Administrasjonsavtale med OBOS frem for det ordinære årsmøtet og innstiller på at avtale inngås dersom et betydelig antall seksjonseiere faktisk ønsker å innbetale sin andel av lånet.

Forslag til vedtak:

Styret legger forslaget om å etablere Administrasjonsavtale med OBOS frem for det ordinære årsmøtet og innstiller på at avtale inngås dersom et betydelig antall seksjonseiere faktisk ønsker å innbetale sin andel av lånet.

Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 31

Antall stemmer mot vedtaket: 22
Antall blanke stemmer: 30
Flertallskrav: Alminnelig (67%)

7. Forslag om oppretting av 1-2 HC-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering

Fremmet av: Lisa Lundgaard og Paul Mugeere

Bakgrunn

Vi er foreldre til et barn med alvorlig funksjonshemming. Han kan ikke gå selv, og vi stiller derfor dette forslaget til årsmøtet slik at sameiet kan tilrettelegge for personer med særskilte behov. Vi tenker dette også kan gjelde andre beboere nå eller i fremtiden. Beboere som er avhengige rullestol kan trenge tilrettelegging for parkering nær bygningene. HC-biler er ofte for store for garasjen og trenger ekstra plass for å muliggjøre inn- og utstigning eller bæring av barn som ikke kan gå. Per i dag er det ingen HC-parkeringsplasser tilgjengelig i sameiet. Dette skaper store utfordringer for berørte familier og gjør det vanskelig å ferdes fritt og trygt.

Opprettelsen av HC-parkeringsplass(er) vil bidra til økt tilgjengelighet og livskvalitet for beboere med nedsatt funksjonsevne. Dette vil gi et mer inkluderende og tilgjengelig bo- og nærmiljø for alle. I tillegg vil tiltaket være i tråd med samfunnets krav om universell utforming og tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse. Vi ber årsmøtet om å vurdere og vedta forslaget om oppretting av en HC-parkeringsplass for å imøtekomme behovet fra beboere med nedsatt funksjonsevne.

Forslag:

Årsmøtet vedtar at styret skal opprette en eller to parkeringsplasser på fellesparkeringen, som kan reserveres til beboere eller familier med gyldig HC-kort og dokumentert behov for slik tilrettelegging, i henhold til gjeldende regler og forskrifter. Styret gis i oppgave å utforme en avtale mellom beboer(e) og sameiet, der en blant annet kan avtale at beboere som får slik parkering plikter å stille egen parkeringsplass til disposisjon for sameiet.

Styrets innstilling

Dersom det etableres egne HC plasser på felles anlegg bør disse gjøres tilgjengelige for alle beboere som har gyldig HC-kort, men uten at det etableres personlige avtaler. Det synes ikke som en rimelig ordning at beboere som har behov for HC parkering skal gi fra seg egen parkeringsplass i garasjeanlegget. I samtale med PService bekrefter de at de kan besørge skilting med avtalt informasjon.

Styret anbefaler at 1-2 parkeringsplasser på fellesareal ved 124 reserveres til beboer med gyldig HC-kort og dokumentert behov for spesiell tilrettelegging.

Avstemning i saken:

✓ Saken ble godkjent

Antall stemmer for saken: 49

Antall stemmer mot saken: 9

Antall blanke stemmer: 25

Sakens flertallskrav: Alminnelig (50%)

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet vedtar at styret skal opprette en eller to parkeringsplasser på fellesparkeringen, som kan reserveres til beboere eller familier med gyldig HC-kort og dokumentert behov for slik tilrettelegging, i henhold til gjeldende regler og forskrifter. Styret gis i oppgave å utforme en avtale mellom beboer(e) og

sameiet, der en blant annet kan avtale at beboere som får slik parkering plikter å stille egen parkeringsplass til disposisjon for sameiet.

 Forslaget falt

Forslag til vedtak 2:

Styret anbefaler at 1-2 parkeringsplasser på fellesareal ved 124 reserveres til beboer med gyldig HC-kort og dokumentert behov for spesiell tilrettelegging.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtak 1: 12

Antall stemmer for vedtak 2: 40

Antall blanke stemmer: 25

Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Kameraovervåking

Dette vises til vedlagte notat fra styret om kameraovervåking i Alna Terrasse Boligsameie datert 15.10.2024.

Formålet med kameraovervåkingen i Alna Terrasse Boligsameie er å sikre beboernes eiendeler, trygge bruk av garasjeanleggene og egne boder. Videre å motvirke og avdekke tyveri, hæverk og innbrudd, og hindre at de aktuelle fellesområdene benyttes til annet formål enn det de er beregnet til, som for eksempel uønsket sosial aktivitet eller hensetning av gjenstander eller søppel. Aktiviteter i strid med sameiets formål må beboere regne med at vil bli påtalt/fulgt opp av styret. I alvorlige tilfeller vil saker kunne anmeldes til politiet som vil få tilgang til relevante videoopptak. Behandlingsgrunnlaget for kameraovervåking i sameiet er "berettiget interesse" i henhold til personvernforordningen artikkel 6(1) f.

Styrets innstilling

Saken ble opprinnelig foreslått fremmet for ekstraordinært årsmøte. Da dette ikke ble aktuelt legges saken frem for årsmøtet med følgende forslag til vedtak

Forslag til vedtak:

Sameiet fortsetter med kameraovervåking i tilknytning til kjellerganger/bodareal og garasjeanlegg/parkering. Kameraene ved hoved- inngangsdørene til leilighetene tas ned.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 51

Antall stemmer mot vedtaket: 10

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

9. Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene

Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene fortsetter, mens høytalerne som er montert ved disse tas ned. Når det gjelder overvåking av søppelskurene legger styret til grunn at et positivt vedtak krever 2/3- flertall.

Forslag til vedtak:

Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene fortsetter, mens høytalerne som er montert ved disse tas ned.

 Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 44

Antall stemmer mot vedtaket: 14

Antall blanke stemmer: 25
Flertallskrav: To tredjedels (67%)

10. Åpne terrasseløsninger i 1.etg

Fremmet av: Jardar Hinnaland Stendal

Foreslår med dette at styret etter evt. vedtak i årsmøtet ser på muligheten for at seksjonseiere som eier leiligheter med "balkong" på bakkeplan får en mulighet til å etablere en åpen og romslig terrasseløsning utenfor egen leilighet i stedet for dagens rekkverk, og at dette gjøres nå under kommende betongrehabilitering. Det tenkes her at en slik terrasse da etableres etter den enkeltes seksjonseiers ønske og regning. Foreslår dette da jeg tror en slik løsning vil kunne gi sameiet følgende forbedringer: 1. skape flere sosiale møteplasser med sittegrupper enn det sameiet har i dag, 2. få flere folk til å trekke ut av leilighetene og benytte seg av fellesområdene i sameiet, fellesområder som i dag stort sett står ubrukt (eksempelvis som ubrukt gressflate bak hekker), 3. skape en mer luftig fasade og 4. det er allerede minst 8 leiligheter som har åpne terrasseløsninger utenfor egen leilighet (se oppgang 110, 112, 112b, 114 og 128), således introduserer ikke forslaget en helt ny fasadeendring i sameiet.

Styrets innstilling

Styret undersøker muligheten for at de seksjonseiere som har balkong på bakkenivå, og som ønsker å fjerne dagens rekkverk for å oppnå en åpnere løsning, kan gis anledning til det, i forbindelse med det forestående rehabiliteringsarbeidet. Styret er usikker på om en slik løsning vil kreve tillatelse fra Plan- og bygningsetaten, dvs om dette oppfattes som en fasadeendring. En utvidelse av dagens balkong-areal, etablering av platting eller andre installasjoner, vil uansett måtte behandles individuelt, i overensstemmelse med Vedtektenes paragraf 3-1, (5) og (6).

Forslag til vedtak:

Dersom Plan- og bygningsetaten ikke har innvendinger kan seksjonseiere som har balkong på bakkenivå, og som ønsker å fjerne dagens rekkverk for å oppnå en åpnere løsning, gis anledning til det.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 33
Antall stemmer mot vedtaket: 27
Antall blanke stemmer: 23
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Jardar Hinnaland Stendal (50 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jardar Hinnaland Stendal

12. Valg av valgkomite

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Ketil Hoem (52 stemmer)

Julie Tverrå Johnsen (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Ketil Hoem

Julie Tverrå Johnsen





Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1202

BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. april kl. 10:00 og lukker 27. april kl. 10:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1202>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av fellesgjeld
7. Forslag om oppretting av 1-2 HC-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering
8. Kameraovervåking
9. Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene
10. Åpne terrasseløsninger i 1.etg
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forretningsfører Kristina Bennin fungerer som digital møteleder

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Styret installer på at Gunnar Molnes, Etterstadsletta 116 og Cathrine Netland Egseth, Etterstadsletta 128 velges til protokollvitner

Forslag til vedtak

Gunnar Molnes og Cathrine Netland Egseth er valgt.

Sak 3

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 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er ikke hyggelig å levere fra seg et regnskap med en million i underskudd! Styret vil imidlertid påpeke at underskuddet i hovedsak skyldes kostnader knyttet til kartlegging og planlegging av det forestående rehabiliteringsarbeidet. Dette er ikke budsjettet, hverken i fjorårets eller årets budsjett.

Styrets innstilling

- a) Styret godkjenner årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

Vedlegg

- 1. Kommentarer til årsregnskap.pdf
- 2. 1202 Årsregnskap.pdf
- 3. 1202 Alna Terrasse Boligsameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 520' - 320' ordinært styrehonorar og 200' knyttet til arbeid knyttet til rehabiliteringsprosjektet

Styrets innstilling

Styrets forslag innebærer ingen endring i forhold til foregående år.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 320' + 200' - tilsammen 520'

Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av fellesgjeld

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

OBOS Eiendomsforvaltning tilbyr avtale om administrasjon av innfrielse av andel fellesgjeld i boligsameier

Avtalen innebærer at OBOS Eiendomsforvaltning AS får fullmakt fra eierseksjonssameiet til å gjennomføre ordningen samt inngå avtale med de enkelte seksjonseiere som ønsker å innbetale, administrere innbetalinger, dokumenthåndtering, etc.

De seksjonseierne som ønsker å innbetale sin andel av fellesgjeld må inngå en avtale med eierseksjonssameiet v/ OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Etter inngåelse av avtalen kan seksjonseier(ne) innbetale hele sin andel fellesgjeld. Innbetaling kan kun foretas to ganger pr år/halvårlig. Det er kun anledning til å innbetale gjeld på lån med flytende rente.

Seksjonseiers debitoransvar:

I et eierseksjonssameie hefter hver seksjonseier for sameiets lån med sin eierbrøk.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av eierseksjonssameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold. OBOS Eiendomsforvaltning AS påtar seg intet ansvar for eventuelle konsekvenser for eierseksjonssameiet, seksjonseierne eller seksjonseiernes rettsetterfølgere, av dette.

Avtalens viktigste betingelser:

- Ordningen forutsetter en vedtektsendring i hht forslag til vedtak.
- Det kan kun foretas full innfrielse per lån og innbetalt beløp kan ikke reverseres
- Seksjonseiere må være klar over sitt debitor ansvar uavhengig av innbetalingen, se vedlagte avtale
- Avregning ved for mye eller for lite innbetalte kapitalkostnader følger seksjonen
- Selskapet kan ikke foreta opplåning eller endre løpetid på lånet etter inngått avtale
- Selskapet kan ikke avtale avdragsfrihet
- Innbetalinger kan kun foretas på lån med flytende rente

Kostnader

Eierseksjonssameiet må betale kr 26 500,- inkl mva i honorar til OBOS Eiendomsforvaltning AS dersom avtale inngås.

Årlig administrasjonsgodtgjørelse for avtalen er på 10 % av forretningsfører honoraret, dog minimum kr 10 000,- inkl mva og maksimum kr 20 000,- inkl mva pr lån. Det påløper ikke administrasjonsgodtgjørelse i etableringsåret eller i hele kalenderår med fast rente da administrasjonsavtalen ikke kan benyttes.

Seksjonseiere som ønsker å benytte seg av ordningen må inngå avtale og betale vederlag per innbetaling på kr 2 000,- inkl mva til OBOS ved inngåelse av avtalen.

Styrets innstilling

Styret legger forslaget om å etablere Administrasjonsavtale med OBOS frem for det ordinære årsmøtet og innstiller på at avtale inngås dersom et betydelig antall seksjonseiere faktisk ønsker å innbetale sin andel av lånet.

Forslag til vedtak

Styret legger forslaget om å etablere Administrasjonsavtale med OBOS frem for det ordinære årsmøtet og innstiller på at avtale inngås dersom et betydelig antall seksjonseiere faktisk ønsker å innbetale sin andel av lånet.

Sak 7

Forslag om oppretting av 1-2 HC-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering

Forslag fremmet av:

Lisa Lundgaard og Paul Mugeere

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Vi er foreldre til et barn med alvorlig funksjonshemming. Han kan ikke gå selv, og vi stiller derfor dette forslaget til årsmøtet slik at sameiet kan tilrettelegge for personer med særskilte behov. Vi tenker dette også kan gjelde andre beboere nå eller i fremtiden. Beboere som er avhengige rullestol kan trenge tilrettelegging for parkering nær bygningene. HC-biler er ofte for store for garasjen og trenger ekstra plass for å muliggjøre inn- og utstigning eller bæring av barn som ikke kan gå. Per i dag er det ingen HC-parkeringsplasser tilgjengelig i sameiet. Dette skaper store utfordringer for berørte familier og gjør det vanskelig å ferdes fritt og trygt.

Opprettelsen av HC-parkeringsplass(er) vil bidra til økt tilgjengelighet og livskvalitet for beboere med nedsatt funksjonsevne. Dette vil gi et mer inkluderende og tilgjengelig bo- og nærmiljø for alle. I tillegg vil tiltaket være i tråd med samfunnets krav om universell utforming og tilgjengelighet for personer med funksjonsnedsettelse. Vi ber årsmøtet om å vurdere og vedta forslaget om oppretting av en HC-parkeringsplass for å imøtekomme behovet fra beboere med nedsatt funksjonsevne.

Forslag:

Årsmøtet vedtar at styret skal opprette en eller to parkeringsplasser på fellesparkeringen, som kan reserveres til beboere eller familier med gyldig HC-kort og dokumentert behov for slik tilrettelegging, i henhold til gjeldende regler og forskrifter. Styret gis i oppgave å utforme en avtale mellom beboer(e) og sameiet, der en blant annet kan avtale at beboere som får slik parkering plikter å stille egen parkeringsplass til disposisjon for sameiet.

Styrets innstilling

Dersom det etableres egne HC plasser på felles anlegg bør disse gjøres tilgjengelige for alle beboere som har gyldig HC-kort, men uten at det etableres personlige avtaler. Det synes ikke som en rimelig ordning at beboere som har behov for HC parkering skal gi fra seg egen parkeringsplass i garasjeanlegget. I samtale med PService bekrefter de at de kan besørge skilting med avtalt informasjon.

Styret anbefaler at 1-2 parkeringsplasser på fellesareal ved 124 reserveres til beboer med gyldig HC-kort og dokumentert behov for spesiell tilrettelegging.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag om oppretting av 1-2 HC-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering
- Mot Forslag om oppretting av 1-2 HC-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Årsmøtet vedtar at styret skal opprette en eller to parkeringsplasser på fellesparkeringen, som kan reserveres til beboere eller familier med gyldig HC-kort og dokumentert behov for slik tilrettelegging, i henhold til gjeldende regler og forskrifter. Styret gis i oppgave å utforme en avtale mellom beboer(e) og sameiet, der en blant annet kan avtale at beboere som får slik parkering plikter å stille egen parkeringsplass til disposisjon for sameiet.

2. Styret anbefaler at 1-2 parkeringsplasser på fellesareal ved 124 reserveres til beboer med gyldig HC-kort og dokumentert behov for spesiell tilrettelegging.

Sak 8

Kameraovervåking

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Dette vises til vedlagte notat fra styret om kameraovervåking i Alna Terrasse Boligsameie datert 15.10.2024.

Formålet med kameraovervåkingen i Alna Terrasse Boligsameie er å sikre beboernes eiendeler, trygge bruk av garasjeanleggene og egne boder. Videre å motvirke og avdekke tyveri, hæverk og innbrudd, og hindre at de aktuelle fellesområdene benyttes til annet formål enn det de er beregnet til, som for eksempel uønsket sosial aktivitet eller hensetning av gjenstander eller søppel. Aktiviteter i strid med sameiets formål må beboere regne med at vil bli påtalt/fulgt opp av styret. I alvorlige tilfeller vil saker kunne anmeldes til politiet som vil få tilgang til relevante videoopptak. Behandlingsgrunnlaget for kameraovervåking i sameiet er "berettiget interesse" i henhold til personvernforordningen artikkel 6(1) f.

Styrets innstilling

Saken ble opprinnelig foreslått fremmet for ekstraordinært årsmøte. Da dette ikke ble aktuelt legges saken frem for årsmøtet med følgende forslag til vedtak

Forslag til vedtak

Sameiet fortsetter med kameraovervåking i tilknytning til kjellerganger/bodareal og garasjeanlegg/parkering.- Kameraene ved hoved- inngangsdørene til leilighetene tas ned.

Vedlegg

4. Kameraovervåking - Saksframlegg og faktagrunnlag.pdf

Sak 9

Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene fortsetter, mens høytalerne som er montert ved disse tas ned. Når det gjelder overvåking av søppelskurene legger styret til grunn at et positivt vedtak krever 2/3- flertall.

Forslag til vedtak

Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene fortsetter, mens høytalerne som er montert ved disse tas ned.

Sak 10

Åpne terrasseløsninger i 1.etg

Forslag fremmet av:

Jardar Hinnaland Stendal

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår med dette at styret etter evt. vedtak i årsmøtet ser på muligheten for at seksjonseiere som eier leiligheter med "balkong" på bakkeplan får en mulighet til å etablere en åpen og romslig terrasseløsning utenfor egen leilighet i stedet for dagens rekkverk, og at dette gjøres nå under kommende betongrehabilitering. Det tenkes her at en slik terrasse da etableres etter den enkeltes seksjonseiers ønske og regning. Foreslår dette da jeg tror en slik løsning vil kunne gi sameiet følgende forbedringer: 1. skape flere sosiale møteplasser med sittegrupper enn det sameiet har i dag, 2. få flere folk til å trekke ut av leilighetene og benytte seg av fellesområdene i sameiet, fellesområder som i dag stort sett står ubrukt (eksempelvis som ubrukt gressflate bak hekker), 3. skape en mer luftig fasade og 4. det er allerede minst 8 leiligheter som har åpne terrasseløsninger utenfor egen leilighet (se oppgang 110, 112, 112b, 114 og 128), således introduserer ikke forslaget en helt ny fasadeendring i sameiet.

Styrets innstilling

Styret undersøker muligheten for at de seksjonseiere som har balkong på bakkenivå, og som ønsker å fjerne dagens rekkverk for å oppnå en åpnere løsning, kan gis anledning til det, i forbindelse med det forestående rehabiliteringsarbeidet. Styret er usikker på om en slik løsning vil kreve tillatelse fra Plan- og bygningsetaten, dvs om dette oppfattes som en fasadeendring. En utvidelse av dagens balkong-areal, etablering av platting eller andre installasjoner, vil uansett måtte behandles individuelt, i overensstemmelse med Vedtektenes paragraf 3-1, (5) og (6).

Forslag til vedtak

Dersom Plan- og bygningsetaten ikke har innvendinger kan seksjonseiere som har balkong på bakkenivå, og som ønsker å fjerne dagens rekkverk for å oppnå en åpnere løsning, gis anledning til det.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jardar Hinnaland Stendal

Sak 12

Valg av valgkomite

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Julie Tverrå Johnsen
 - Ketil Hoem
-

Styrets årsrapport

Årsmelding fra styret

Rehabilitering

Styrets arbeid det siste året har i stor grad vært preget av planlegging av rehabilitering av bygningsmassen – nå vedtatt av et stort flertall av seksjonseierne i ekstraordinært årsmøte den 11.02.2025.

Fem entreprenører deltok på befaringsreise på stedet etter anbudsinnbydelse. Tre av disse leverte tilbud i mars 24, og ble fulgt opp med avklarende samtaler. Søknad om rammetillatelse for; betongrehabilitering, skifte av rekkverk på balkonger, etterisolering av fasader, utskifting av dører og vinduer, og individuell tillatelse til re-innglassing ble sendt Plan- og bygningsetaten (Pbe) i begynnelsen av juli. I svar mottatt i oktober ble rammetillatelse gitt for alle omsøkte tiltak med unntak av innglassing. Vår anke til Pbe er fortsatt under behandling.

Styret har hatt samtaler med BaneNOR med tanke på å få dem til å påta seg kostnadene ved å fornye innglassing og støydempende tiltak som ble bekostet av Gardermobanen for vel tyve år siden. Etter konklusjon fra lydmålinger gjennomført av vår innleide ekspertise har det ikke lyktes å få jernbaneselskapet med på dette.

Seksjonseiere er holdt informert om planarbeid og fremdrift gjennom informasjons-tavlen på Vibbo og gjennom to informasjonsmøter der våre fagkonsulenter på; betong (Pål Ødegaard Hansen/Ødegaard og Lund), lyd/lydisolering (Sigmund Olafsen/ Brekke&Strand), og prosjektledelse (Hilde Henden/OBOS prosjekt) har deltatt og svart på spørsmål. Styret har i tillegg hatt behov for juridisk rådgivning i forbindelse med flere sider ved rehabiliteringsarbeidet. Disse er innleid fra OBOS advokatene.

Etter det ekstraordinære årsmøtet i februar har styret besluttet å be samtlige entreprenører levere reviderte tilbud, nå begrenset til de tiltak som er besluttet gjennomført. Når disse foreligger i slutten av mars, vil det igjen bli gjennomført oppklarende møter med entreprenørene, før kontraktinngåelse med valgt entreprenør. Etter at dette har skjedd kan vi søke finansiering av arbeidet. Vårt mål er oppstart av rehabiliterings-prosjektet våren 2025

Gang/sykkelvei – utvidelse til dobbel bredde

Også dette året har styret hatt en rekke møter og korrespondanse med Bymiljøetaten, Oslo Kommune. Flere mulige kompromissforslag har vi lagt på bordet, bla. makeskifte av areal for å unngå å få den utvidede gang/sykkelveien nærmere vår bebyggelse. På den annen side har det blitt uttrykt uro over at busker og trær langs jernbanelinjen kan forsvinne og dermed bidra til at støy fra togtrafikken blir mer sjenerende. Til syvende og sist har Oslo Kommune avvist alle forslag fra vår side, samtidig som de understreker at de kommer til å gjennomføre prosjektet uansett hva vi mener om det. Forhandlinger om kompensasjon for lån/leie av areal foregår fortsatt. Også i forbindelse med denne saken har vi hatt behov for juridisk hjelp.

Energikartlegging

Med 100% finansiering fra Enova og Oslo Kommune har vi fått utarbeidet en energirapport for Alna Terrasse. Rapporten er utarbeidet av OBOS prosjekt og vil være et viktig grunnlag for prioritering og gjennomføring av energitiltak de kommende åra.

Kameraovervåking

Vedtak om installering av overvåkingskameraer ble fattet av årsmøte den 24.mars i 2022 Overvåkingskameraer ble installert etter inngått avtale med Sikkerhetsgruppen AS i mars 2024. Tils. 25 kameraer ble montert i tilknytning til garasjeanlegg, parkerings-plasser, bod-ganger, søppelskur-områder og hovedinngangsdørene.

Etter spørsmål fra flere beboere om hvorvidt installering av kameraene er i overens-stemmelse med det vedtak som ble fattet av årsmøtet i 2022 har styret lagt ned et omfattende arbeid i å klarlegge alle

sider ved denne saken, bl.a. ved å innhente juridiske vurderinger fra jurister i OBOS og fra advokaten til Sikkerhetsgruppen. Styrets konklusjon er at saken burde ha vært bedre forberedt og begrunnet i forbindelse med behandlingen i årsmøtet 2022, og legger derfor saken frem for årsmøtet på ny med innstilling om å godta de oppsatte kameraene ved garasjeanlegg, søppelanlegg og boder, mens de oppsatte overvåkingskameraene ved hovedinngangsdørene demonteres og flyttes til garasjeanlegg og bod-ganger.

Ordinært vedlikehold

Grillplassen fikk en oppgradering før oppstart av grillsesongen i 2024

Lekeplassen ved 124 viser tegn til behov for omfattende oppgradering. I løpet av høsten 2024 ble råttent treverk fjernet av vår vaktmester, som også fører ukentlig tilsyn med at lekeapparater er i betryggende stand. Lekeplassen er flittig brukt både av våre små beboere og barnehagebarn som ofte besøker oss. Flere tiltak må gjennomføres dette året.

Rørspyling. Tilbakeslag i hovedledning under 114 sommeren 2024 gjorde oss oppmerksom på at denne rørledningen må spyles med faste mellomrom for å unngå skade på leilighetene, siden denne delen av hoved-avløpsrøret er lagt så og si uten fall. Det er inngått avtale med Norva Gravco om tre spylinger pr.år. Det er i tillegg inngått avtale, med samme firma, om vedlikeholds-spyling av samtlige avløpsrør i hele sameiet i begynnelsen av april 2025.

Styrerommet har gjennom hele året vært under oppussing og følgelig ikke i bruk. Første halvår 2024 foregikk det oppussing etter vannlekkasje i naborommet. I august oppsto det vannlekkasje i selve styrerommet. Opptørking og oppussing har foregått helt frem til mars 25. I forbindelse med denne siste vannlekkasjen besluttet styre å skifte ut de siste varmtvannsbeholdere i sameiet av gammel dato.

Forsikring

Styret vurderer fortløpende tiltak som kan bidra til å senke våre årlige driftsutgifter. Bytte av forsikringsselskap er et tiltak i denne sammenheng. Vi har tegnet ny forsikringsavtale, gjeldende fra 1.10.2024, som er minst like god som den vi hadde, men til en betydelig lavere årlig premie.

I tillegg til nevnte saker har styret behandlet en rekke større og mindre saker knyttet til forvaltning av vårt ansvarsområde. Vi er helt avhengig av et godt og tillitsfullt samarbeid med alle våre beboere i Alna Terrasse, og kan heldigvis konstatere at de aller fleste er opptatt av å forholde seg lojalt til våre vedtekter og husordensregler. Det takker vi for.

Arbeidet i styret kan være krevende, men det er også interessant og veldig lærerikt. Vi vil oppfordre alle til å melde seg til innsats for fellesskapet, gjennom deltakelse i styre, valgkomite eller andre arbeidsgrupper. Ta gjerne kontakt med styrets medlemmer om du lurer på hva arbeidet innebærer.

Dette siste året har vi hatt 18 styremøter og behandlet over 100 saker. I tillegg har vi arrangert 2 informasjonsmøter knyttet til rehabiliterings-prosjektet og avholdt et ekstraordinært årsmøte.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak konsulentkostnader samt andre kostnader knyttet til forberedelse av fasadeprosjektet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 176 808.

Budsjett 2025

Det er kun budsjettet ordinært vedlikehold for 2025.

Kostnader i forbindelse med betongrehabiliteringen er ikke hensyntatt i budsjettet.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene og 11% økning innkreving til renhold fra 1.1.25.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE
ORG.NR. 875 379 682, KUNDENR. 1202

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 154 818	6 505 032	7 153 000	7 448 000
Ladeinntekter EL-bil		0	2 200	0	0
Andre inntekter	3	210	315	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		7 155 028	6 507 547	7 153 000	7 448 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-73 320	-45 120	-73 320	-73 000
Styrehonorar	5	-520 000	-320 000	-520 000	-520 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-11 250	-10 000	-11 000
Forretningsførerhonorar		-172 075	-163 643	-168 500	-177 000
Konsulenthonorar	7	-882 303	-184 140	-200 000	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-1 396 849	-484 643	-610 000	-660 000
Forsikringer		-812 724	-814 229	-895 600	-580 000
Kommunale avgifter	9	-1 894 320	-1 624 252	-1 883 700	-2 166 000
Energi/fyring		-534 183	-557 387	-700 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-375 008	-359 998	-360 000	-374 000
Andre driftskostnader	10	-1 063 439	-772 975	-772 000	-1 119 400
SUM DRIFTSKOSTNADER		-7 735 472	-5 337 635	-6 193 120	-6 390 400
DRIFTSRESULTAT		-580 444	1 169 912	959 880	1 057 600
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	140 582	136 608	0	74 999
Finanskostnader	12	-609 929	-543 968	-598 000	-591 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-469 347	-407 360	-598 000	-516 001
ÅRSRESULTAT		-1 049 791	762 552	361 880	541 599
Overføringer:					
Udekket tap		-1 049 791	0		
Reduksjon udekket tap		0	762 552		

BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE
ORG.NR. 875 379 682, KUNDENR. 1202

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	5 400	5 400
SUM ANLEGGSMIDLER		5 400	5 400
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		280	7 375
Forskuddsbetalte kostnader		298 490	6 347
Driftskonto OBOS-banken		507 882	1 436 641
Sparekonto OBOS-banken		878 711	1 636 397
SUM OMLØPSMIDLER		1 685 363	3 086 760
SUM EIENDELER		1 690 763	3 092 160
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-7 096 779	-6 046 988
SUM EGENKAPITAL		-7 096 779	-6 046 988
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 278 987	8 554 466
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 278 987	8 554 466
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		111 278	208 120
Leverandørgjeld		393 998	323 322
Påløpte renter		3 279	53 240
SUM KORTSIKTIG GJELD		508 555	584 682
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		1 690 763	3 092 160
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.03.2025
Styret i Boligsameiet Alna Terrasse

Anne Siri Brandrud

Kristian Sørurn

Gry Elisabeth Grandal

Aleksander Øistad

Agron Baftiari

Jardar Hinnaland Stendal

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	5 367 488
Vedlikehold	1 124 308
TV/Internett	358 496
Renhold	215 968
Elbil infrastruktur	64 222
Garasje	24 336
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 154 818

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	210
SUM ANDRE INNETEKTER	210

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-73 320
SUM PERSONALKOSTNADER	-73 320

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 520 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 884, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 250.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand herunder kr 54 437,50 i

Rehabiliteringsprosjektet	-189 672
---------------------------	----------

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 443
--	---------

Absolutt arkitekt (Rehabiliteringsprosjekt)	-204 721
---	----------

Brekke og Strand (Rehabiliteringsprosjekt)	-128 557
--	----------

Obos Prosjekt (Rehabiliteringsprosjekt)	-299 257
--	----------

Plan og bygningsetaten (Rehabiliteringsprosjekt)	-48 653
---	---------

SUM KONSULENTHONORAR	-882 303
-----------------------------	-----------------

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ødegård og Lund AS (rapport Rehabiliteringsprosjekt)	-137 500
--	----------

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-137 500
---	-----------------

Drift/vedlikehold bygninger	-363 511
-----------------------------	----------

Drift/vedlikehold VVS	-93 115
-----------------------	---------

Drift/vedlikehold elektro	-466 708
---------------------------	----------

Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-119 803
-----------------------------------	----------

Drift vedlikehold ventilasjonsanlegg	-135 938
--------------------------------------	----------

Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 591
---------------------------------	---------

Kostnader leiligheter, lokaler	-19 393
--------------------------------	---------

Egenandel forsikring	-34 000
----------------------	---------

Kostnader dugnader	-5 291
--------------------	--------

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 396 850
---------------------------------	-------------------

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 228 508
-----------------------	------------

Feieavgift	-272
------------	------

Renovasjonsavgift	-665 540
-------------------	----------

SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 894 320
-------------------------------	-------------------

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 005
Container	-40 318
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 926
Annet driftsmateriale	-5 741
Vaktmestertjenester	-475 832
Vakthold	-140 470
Renhold ved firmaer	-220 530
Snørydding	-126 802
Andre fremmede tjenester	-4 807
Kontor- og datarekvisita	-878
Trykksaker	-1 285
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-5 150
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 884
Andre kontorkostnader	-629
Porto	-775
Kontingenter	-5 400
Bank- og kortgebyr	-3 553
Velferds kostnader	-2 454
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 063 439

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter bank	48 400
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 541
Kundeutbytte fra Gjensidige	88 641
SUM FINANSINTEKTER	140 582

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-609 768
Renter på leverandørgjeld	-161
SUM FINANSKOSTNADER	-609 929

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad KabelTV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris. Balanseført verdi: 5.400,-

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

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

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

	-10 796	
Opprinnelig 2016	428	
Nedbetalt tidligere	2 241 962	
Nedbetalt i år	275 479	
		-8 278 987
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 278 987



Til årsmøtet i Boligsameiet Alna Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 3 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap 2024 Alna Terrasse Boligsameie.pdf



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>.

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Dato: 15.10.2024

Saksfremlegg og faktagrunnlag

Notat fra styret om kameraovervåking i Alna Terrasse Boligsameie

Bakgrunn

Etter forslag fra styret ble det i årsmøtet for 2021, den 24.mars 2022, vedtatt å montere overvåkingskameraer på sameiets eiendom begrenset til kjellerganger, garasje og søppelskur. Etter at kameraene ble montert våren 2024 har flere beboere stilt spørsmål ved de oppsatte kameraene – spesielt med henvisning til ordlyden i årsmøtets vedtak.

Styret har på ovennevnte bakgrunn vurdert saken nærmere, herunder grunnet i at omfanget av de oppsatte kameraene er større enn årsmøtevedtaket isolert gir anvisning på. Det er i saken anledning innhentet juridisk bistand fra OBOS.

Styret har funnet det tilrådelig å fortsette med kameraovervåking i Alna Terrasse Boligsameiet. Men av personvern hensyn tilrår styret å begrense bruken noe i forhold til dagens praksis samt presisere formålene med overvåkingen bedre. Styret ønsker videre at saken stemmes over på ekstraordinært årsmøte.

Behov for bruk av kameraovervåking og styrets vurderinger

Styret mener det foreligger legitime behov for å ha kameraovervåking på eiendommen:

Når det gjelder garasjeanleggene har vi gjentatte ganger opplevd inntreden av uvedkommende, innbrudd og tyveri, både av gjenstander og av parkerte biler. Det er forholdsvis enkelt for uvedkommende å ta seg inn i garasjeanleggene i forbindelse med inn- og utkjøring. Dette kan skape frykt og ikke minst er det store verdier som er plassert her.

Det vises videre til at kjellerbodene i lengre tid har vært utsatt for gjentatt hærverk, der uvedkommende har slått istykker boddører og stjålet gjenstander. Dette medfører både til tap og at beboere ikke vil benytte bodene sine slik som tiltenkt. Etterlatte gjenstander, bokser/flasker og søppel indikerer dessuten at bodgangene har blitt forholdsvis hyppig benyttet som oppholdsrom/»festlokale» - noe som ikke er ønskelig. I tilknytning til bodene er det også oppbevaring av sykler og beboere har også her blitt utsatt for hærverk og tyveri.

Styret anser at bruk av kameraovervåking i stor utstrekning vil kunne avhjelpe og forhindre ovennevnte problemer. Følgelig anbefaler styret at sameiet fortsetter med kameraovervåking i tilknytning til disse områdene, med mindre et flertall stemmer for å avvikle kameraovervåkingen. Da vil i tilfelle kameraovervåkingen ikke lenger være forankret i beboernes ønske.

Styret er imidlertid kommet til at plasseringen og antallet av kameraer som i dag benyttes, trolig overstiger sameiets behov og hva som kan anses å være nødvendig. Kameraovervåkingen er også mer omfangsrik enn hva årsmøtet tidligere formelt har fattet vedtak om. Styret vil derfor anbefale at kameraene rundt inngangsdørene tas ned og tilsvarende gjelder bruk av høytalerfunksjonen. Det er her lagt vekt på at disse kan føles særlig invaderende på privatlivet til den enkelte og gi følelse av overvåking.

Styret anser videre at det i noe større grad kan stilles spørsmål ved nødvendigheten/lovligheten av bruk av kameraovervåking ved søppelskuret. Det har riktignok over tid vært enkelte problem tilknyttet hensetning av søppel i dette området, men Styret anbefaler at kamerabruken her kun fortsetter dersom det er betydelig oppslutning blant sameierne (2/3 flertall) for å fortsette med dette.

Ved å følge styrets tilrådning mener Styret at kameraovervåkingen:

- skjer i områder uten gjennomgangstrafikk og på områder beboerne ikke vil oppholde seg over tid
- i langt mindre grad kan oppfattes/føles som overvåking av den enkelte eller dennes boligsfære
- ivaretar dokumenterte behov/problemer for sameiet
- ikke i særlig grad rammer allmenheten og deres bevegelse og opphold i offentlige rom
- reduserer personvernulemper sett i forhold til tidligere

Etter en konkret vurdering av nødvendighet og forholdsmessighet - og hvor hensynet til sameiets interesser i å overvåke de ovennevnte fellesområdene er veid opp mot de personvernmessige ulemper kameraovervåkingen representerer overfor beboerne - er styrets vurdering at sameiets interesser veier tyngre enn de personvernmessige ulemper kameraovervåkingen representerer.

Styret vil følgelig legge til grunn at hvis årsmøtet følger tilrådingen til styret, har sameiet et lovlig behandlingsgrunnlag for kameraovervåking i henhold til personvernforordningen artikkel 6(1)f ; "berettiget interesse"-grunnlaget.

Oppsummering av styrets tilrådning og konklusjon:

1. Styret finner det tilrådelig å fortsette med kameraovervåking i kjellerganger/bodareal og garasjeanlegg med mindre et flertall stemmer for å avvikle kameraovervåkingen.
2. Styret anbefaler at kameraene rundt inngangsdørene tas ned og tilsvarende gjelder bruk av høytalerfunksjonen.
3. Styret anbefaler at kameraovervåking av søppelskur kun fortsetter dersom det er betydelig oppslutning blant sameierne (2/3 flertall) for å fortsette med dette også her.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.25

Selskapsnummer: 1202 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder Kristina Bennin er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Gunnar Molnes og Cathrine Netland Egseth er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 320' + 200' - tilsammen 520'

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av fellesgjeld

Styret legger forslaget om å etablere Administrasjonsavtale med OBOS frem for det ordinære årsmøtet og innstiller på at avtale inngås dersom et betydelig antall seksjonseiere faktisk ønsker å innbetale sin andel av lånet.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Forslag om oppretting av 1-2 HC-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

☐ For forslag om oppretting av 1-2 hc-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering

☐ Mot forslag om oppretting av 1-2 hc-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Årsmøtet vedtar at styret skal opprette en eller to parkeringsplasser på fellesparkeringen, som kan reserveres til beboere eller familier med gyldig HC-kort og dokumentert behov for slik tilrettelegging, i henhold til gjeldende regler og forskrifter. Styret gis i oppgave å utforme en avtale mellom beboer(e) og sameiet, der en blant annet kan avtale at beboere som får slik parkering plikter å stille egen parkeringsplass til disposisjon for sameiet.

☐ Styret anbefaler at 1-2 parkeringsplasser på fellesareal ved 124 reserveres til beboer med gyldig HC-kort og dokumentert behov for spesiell tilrettelegging.

Sak 8 Kameraovervåking

Sameiet fortsetter med kameraovervåking i tilknytning til kjellerganger/bodareal og garasjeanlegg/parkering. Kameraene ved hoved- inngangsdørene til leilighetene tas ned.

☐ For

☐ Mot

Sak 9 Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene

Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene fortsetter, mens høytalerne som er montert ved disse tas ned.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Åpne terrasseløsninger i 1.etg

Dersom Plan- og bygningsetaten ikke har innvendinger kan seksjonseiere som har balkong på bakkenivå, og som ønsker å fjerne dagens rekkverk for å oppnå en åpnere løsning, gis anledning til det.

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jardar Hinnaland Stendal

Sak 12 Valg av valgkomite

Valgkomite (kun 2 skal velges)

☐ Julie Tverrå Johnsen

☐ Ketil Hoem



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.

VEDTEKTER
for
Boligsameiet Alna Terrasse

org. nr. 875 379 682

Vedtektene er vedtatt på sameiermøte den 3. mars 1999.

Revidert i sameiermøte den 15.03.2005 og 22.03.2018.

*Endret på ekstraordinært årsmøte 26.03.19 i samsvar med ny
eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.*

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Alna Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 27. mai 1983.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 136 boligseksjoner på eiendommen gnr. 135, bnr. 31 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens BRA areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i hoveddelens BRA.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontakinformasjon.

(4) Leietaker av bruksenhet skal før innflytting godkjennes av styret. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk

(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til eller vanligvis brukes til og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplantning, nyplantning og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon. Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(7) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

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

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

(9) Boder i oppganger er seksjonert som fellesareal. Bod fordeling er iht. plantegninger for Alna Terrasse, noen av seksjonene har ikke bod. Bruksrett til bodene følger de seksjonene som har bod, og følger seksjonene/leilighetene ved salg.

(10) Der sameierne har bruksrett til bestemte deler av fellesarealet, gjelder retten midlertidig i 30 år fra 01.01.2018 iht. Eierseksjonsloven § 25, femte ledd.

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

4.1 Sameiets garasjeplasser

Bruksrett til garasjeplasser følger de seksjonene som har garasjeplass, og følger seksjonene/leilighetene ved salg.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider

(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar
- b) utstyr, som vannklosett, badekar og vasker
- c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat og brannvarsler
- d) skap, benker, innvendige dører med karmen
- e) listverk, skillevegger, tapet
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater
- h) Vannrør fra og med stoppekran ved stigeledning, EL-kabler og sikringsskap fra og med seksjonens sikringsskap
- i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

- (3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.
- (4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter, dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet. Eier av seksjonen er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som innglassing, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.
- (5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.
- (7) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.
- (8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.
- (10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.
- (11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

- (1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.
- (2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.
- (3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantessikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader

(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(3) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(4) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp hvert kvartal. Beløpet fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseierens forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttet gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning. I tillegg har sameiet tinglyst panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold

Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen

Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag

(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av minimum fem medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noe annet besluttet av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter

(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver

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

8-4 Styrets beslutningsmyndighet

(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar

(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.

(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet

(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte

(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle

(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:

- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stede på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning
- d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt
- e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum
- f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.
- g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak

(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttet med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttet, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere

(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

- a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
- b) oppløsning av sameiet
- c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
- d) tiltak som går ut over seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet

Ingen kan delta i en avstemning om

- a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
- b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
- c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser

- d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring

(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
- b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
- c) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
- d) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
- e) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
- f) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
- g) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
- h) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Hjemmelshaver til formuesgode

Sameie kan registreres som hjemmelshaver til et formuesgode som er registrert i et realregister.

11-3 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-4 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

9. 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 kontraktsignering 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: Etterstadstletta 122
0659 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Rune Herberg**Oppdragsnummer:****Telefon:** 938 01 520
E-post: rune.herberg@aktiv.no

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