



aktiv.

Etterstadsletta 128, 0659 OSLO

**4-roms terrasseleilighet med
2 solrike terrasser og 2 baderom**



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 8 100 000,-
Fellesgjeld: Kr 76 333,-
Omkostn.: Kr 205 750,-
Total ink omk.: Kr 8 382 083,-
Felleskostn.: Kr 5 603,-
Selger: Roya Ghodsardebili

Salgsobjekt: Eierseksjon
Eierform: Eierseksjon
Byggeår: 1983
BRA-i/BRA Total 108/122 kvm
Tomtstr.: 15847.4 m²
Soverom: 3
Antall rom: 4
Gnr./bnr. Gnr. 135, bnr. 31
Snr. 70
Oppdragsnr.: 1009250018

4-roms terrasseleilighet på beste Etterstad

Velkommen til Etterstadsletta 128 !

Her har du en sjelden anledning til å sikre deg en av de store og barnevennlige leilighetene i området. Leiligheten har en fin beliggenhet i 2 etasje, skjermet for innsyn og med hyggelig utsikt. Leiligheten er gjennomgående med solrik terrasse og veranda mot syd og nord.

Kort oppsummert:

- *Attraktiv og stor 4-roms terrasseleilighet
- *Flott beliggenhet i 2 etasje
- *Stor sydvendt terrasse på 12m² med fjordgløtt
- *Stor nordvendt veranda på 9m² med kveldssol
- *Skjermet beliggenhet uten innsyn
- *2 Baderom
- *Garasje plass
- *Varmtvann inkludert
- *Store grøntarealer i umiddelbar nærhet
- *Barnvennlig boområde
- *Særlig god offentlig kommunikasjon (Buss, t-bane & tog)
- *Sentrumsnært



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	53
Egenerklæring	74
Budskjema	125

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 108 m²

BRA - e: 2 m²

BRA - b: 12 m²

BRA totalt: 122 m²

TBA: 9 m²

Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 108 m² Entré, 3 soverom, bad, bad/dusjrom, kjøkken og stue

BRA-e: 2 m² Bod

BRA-b: 12 m² Innglasset balkong

TBA fordelt på etasje

2. etasje

9 m² Veranda

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

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 flott utsikt mot Ekebergskenten og Lodalen. Flott 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 100 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 ballbenge og basketbane. I nærheten finner du også Buldrevirket 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 Infinity 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.

Konserter

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. 100 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. 8 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)
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

Torgeir Lien;

Type takst

Tilstandsrapport

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 tekket 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 er vedtatt rehabilitering av fasader og terrasse/balkong.

Hjemmeside: <https://vibbo.no/alna-terrasse/om>

Innhold

4-roms selveierleilighet beliggende i 2. 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 veranda. Leiligheten disponerer bod i 2. etasje, samt garasje plass i felles garasjelegg.

Standard

Entré/gang

Romslig entré/gang med montert skyvedørsgarderobe og flere muligheter for etablering av ytterligere garderobeløsninger. Det er montert dørtelefon med portåpner.

Soverom

Det er 3 gode soverom i leiligheten. Hovedsoverommet ligger vendt mot syd og har særdeles god plass til flere garderobeløsninger evt. etablering av walk-in-closet. De andre soverommene er også av god størrelse og er vendt mot nord.

Stue

Stuen er det naturlige tilholdsstedet i leiligheten. Lyset fra vinduene sørger for en god romfølelse. Planløsningen gir deg også flere muligheter til å innrede. Det er god plass til en sofagruppe, spisegruppe og oppbevaringsmøbler. Stuen er uten innsyn og det er en hverdagsluksus man fort setter pris på.

Terrasse

Fra stuen er det utgang til en sydvendt innglasset terrasse på ca. 12 m², med god plass til en sittegruppe. Her er det også en bod på 2 m². Det er blomsterkasse i front som

fungerer som rekkverk. Det opplyses at det er planlagt rehabilitering av terrassen. I forbindelse med rehabiliteringen så er det søkt om oppsett av ny innglassing og det er gitt avslag på dette. Det er sendt inn klage på dette.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning fra 2000, med profilerte eikefronter. 3 glassfronter i overskap. Benkeplater i laminat. Dobbel oppvaskkum med avrenningsfelt og ettgrep blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Vaskekum med ettgrep blandebatteri. Det er kjøkkenventilator/avtrekksvifte fra 2000.

Veranda

Fra kjøkkenet er det utgang til en nordvendt balkong på ca. 9 m². Det opplyses at denne også er en del av rehabiliteringsprosjektet som er planlagt.

Baderom I

Flislagte gulv og vegger. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Himling har malt panel. Innfliset hjørneboblebad. Gulvmontert toalett. Bidetdusj. Baderomsinnredning med profilerte fronter. Innfliset stort speil og belysning på vegg ved servant. Avtrekk via overstrømningsventil til dusjrom. Tilluft via overstrømningsventil i dør. Badet ble overflateoppusset i 2004 med nye flislagte overflater samt nytt sanitærutstyr og innredning. For øvrig original hovedkonstruksjon. Originalt sluk.

Baderom II

Flislagte gulv og vegger. Hvitmalt panel i himling. Gulvmontert toalett. Bidetdusj. Servant med ettgrep blandebatteri. Servantskap med profilerte fronter. Dusjnise med skyvedør/vegg av glass med aluminiumsprofiler. Veggmontert dusjgarnityr med hånddusj. Innfliset stort speil og belysning over servant. Tilluft via overstrømningsventil i dør. Mekanisk avtrekk. Avtrekksventil er montert øverst på vegg. Baderommet ble overflateoppusset i 2004 med nye flislagte overflater samt nytt sanitærutstyr og innredning. Rommets hovedkonstruksjon antas å være fra byggeår.

Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvfliser i entré. Parkett i stue. Laminat i øvrige rom. Vegger med brystningspanel og malt tapet i entré. Malt tapet i øvrige rom. Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken. Malte betonghimlinger. Eier opplyser at leiligheten ble oppgradert med nye gulvoverflater, tapet og malte overflater i 2004.

Dører

Balkongdører med 2-lags isolerglass. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull. Dør med blyglass mellom entré og stue. For øvrig 3-speils hvitmalt innvendige dører.

Vinduer

Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass. Vinduer og dører er fra byggeår.

Elektrisk anlegg

Sikringssskap med 32A hovedsikringer. Sikringssskapet er plassert i trappeoppgang/korridor utenfor leiligheten. Fordelingskurser med originale skrusikringer. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 4 stk. 16A kurser. I tillegg er det en 16A kurs som er montert i kjøkkenbenk.

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:

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt innglasset terrasse. Blomsterkasse i front. Innglassingen er fra 1997. Rullegardiner. Betongdekke. 2 veggmontert lamper og dobbel stikkontakt. Plastheller på gulv. Himling med plater i plastmateriale og rammer i aluminium. Liggende panel på yttervegg mot leiligheten. Terrassebod med belysning og dobbel stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre konstruksjon med rehabiliteringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Styret i sameiet har engasjert OBOS Prosjekt AS til prosjektadministrativ bistand i forbindelse med forestående rehabilitering av balkonger/terrasser og fasade. Det er i den forbindelse utarbeidet et informasjonsskriv som interessenter bør sette seg inn i.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger 2

Nordvendt balkong. Dekke i betong. Flislagt gulv. Rekkverk i treverk. Veggmontert utelampe. Liggende panel på yttervegg mot leilighet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Eldre konstruksjon med rehabiliteringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Styret i sameiet har engasjert OBOS Prosjekt AS til prosjektadministrativ bistand i forbindelse med forestående rehabilitering av balkonger/terrasser og fasade. Det er i den forbindelse utarbeidet et informasjonsskriv som interessenter bør sette seg inn i.

Innvendig > Dør mellom entré og stue.

Dør med blyglass mellom entré og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glasskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes

Tekniske installasjoner > Vannledninger

Eldre, delvis originale vannrør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting, lekkasjer og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør hovedsakelig av plast.

Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i konstruksjonen. Alder, fortetting, lekkasjer og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

Eldre, delvis originalt el. anlegg. Det ble registrert at det er blanding av jordet og ujordet stikkontakter på hovedsoverom. Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en

brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. I forbindelse med eventuelle el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med installering av AMS måler. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer

Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass. Balkongdører med 2-lags isolerglass.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer og balkongdører med noe alders- og bruksslitasje. Vinduer og balkongdører produsert i 1983 har vesentlig dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer og balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene fungerer foreløpig med dagens tilstand, men en eventuell utskifting vil blant annet medføre bedre varmeøkonomi.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Gulv i stue og kjøkken.

Gulv: Parkett i stue. Laminat på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt parkett. Fuktsvelling i laminatskjøter på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innvendig > Radon

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk

Det er kjøkkenventilator/avtrekksvifte fra 2000.

2. ETASJE > KJØKKEN

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 med bakgrunn i alder, da avtrekksviften har oppnådd normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av avtrekksvifte nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Forhold som har fått TG3:

STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 21 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 21 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 37 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 42 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i etasjeskille på over 20 mm innenfor en avstand på 2 m og høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet gir TG 3. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat gjelder kun gulv som har fått TG 3, og overflateoppretting av disse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

Våtrom > 2. etasje > bad > Generell

Flislagte gulv og vegger. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Himling har malt panel. Innfliset hjørneoblebad. Gulvmontert toalett. Bidetdusj. Baderomsinnredning med profilerte fronter. Innfliset stort speil og belysning på vegg

ved servant. Avtrekk via overstrømningsventil til dusjrom. Tilluft via overstrømningsventil i dør. Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2004 med nye flislagte overflater samt nytt sanitærutstyr og innredning. For øvrig original hovedkonstruksjon med originalt sluk, delvis originalt røropplegg og membran/tettesjikt. Adkomst til sluket, som er plassert under badekar, via inspeksjonsluke. Det er eldre/originale gulvfliser under dagens flisoverflater.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommets hovedkonstruksjon er fra 1983. Med bakgrunn i at sluk og originalt tettesjikt er ca. 42 år gammelt må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Bad som er bygd iht. byggeforskrifter fra før 1997 gis som hovedregel TG 3, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. I tillegg til alder ble det blant annet observert at sluket er vanskelig tilgjengelig for renhold og inspeksjon, sprekkdannelse i gulvflis, sprekkdannelse i noen flisfuger på gulv og fuktsvelling i sideplate på servantskap. I sluk er det en påstrykningsmembran som er synlig og som er smurt over slukkanten, men det er ikke mulig ved en visuell kontroll å se hvordan opprinnelig membran/tettesjikt er avsluttet mot klemring. Det er ingen tekniske grunner til at membran skal påføres over selve klemringen, slik det er utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men må totalrenoveres om det skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 2. etasje > bad/dusjrom > Generell

Flislagte gulv og vegger. Hvitmalt panel i himling. Gulvmontert toalett. Bidetdusj. Servant med ettgreps blandebatteri. Servantskap med profilerte fronter. Oppbygget gulv i dusjnische med skyvedør/vegg av glass med aluminiumsprofiler. Veggmontert dusjgarnitur med hånddusj. Innfliset stort speil og belysning over servant. Tilluft via overstrømningsventil i dør. Mekanisk avtrekk. Avtrekksventil er montert øverst på vegg. Eier opplyser at bad/dusjrom ble overflateoppusset i 2004 med nye flislagte overflater samt nytt sanitærutstyr og innredning.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Rommets hovedkonstruksjon antas å være fra byggeår. Bad som er bygd iht. byggeforskrifter fra før 1997 gis som hovedregel TG 3. Det ble blant annet observert at sluket er vanskelig tilgjengelig for renhold og inspeksjon, da slukristen er fuget fast. Dørterskelen til rommet ligger lavere enn gulvet i dusjnischen. Dette medfører risiko for fukt- og følgeskader i en lekkasjesituasjon dersom sluket går tett og ev. lekkasjevann renner ut ved dør. Det ble også registrert at det er riss i flisfuger i dusjsonen, fuktutslag i tilstøtende vegg til dusjsonen samt fuktsvelling i sideplate på servantskap.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men må totalrenoveres om det skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Våtrom > 2. etasje > bad/dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i nedre del av stuevegg på baksiden av dusjsonen og det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS2.

Vurdering av avvik:

• Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

I forbindelse med rehabilitering av bad/dusjrom må vegger kontrolleres og utbedres.

Kostnad for utbedring er medregnet i kostnadsestimat for bad/dusjrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Innbo og løsøre

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

Hvitevarer

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

TV/Internett/Bredbånd

TV-Internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Parkering

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

Solforhold

Leiligheten har flotte solforhold med sydvendt beliggenhet på terrassesiden og med nordvendt beliggenhet på veranda. På terrassen er det sol hele dagen, mens på verandaen har du sol tidlig på morgenen og sent på kvelden.

Forsikringsselskap

Protector

Polisenummer

3153787

Radonmåling

Selger har ikke foretatt radonmåling. Interessenter gjøres oppmerksom på at det som resultat av fremtidige målinger, vil kunne bli nødvendig å treffe radonreducerende tiltak.

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.

Energi

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Varmt vann er inkludert i fellesutgiftene.

Energikarakter

E

Energifarge

Rød

Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 8 100 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi primær

Kr 1 875 000

Formuesverdi primær år

2023

Formuesverdi sekundær

Kr 7 500 000

Formuesverdi sekundær år

2023

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold m.m.

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

106/11434

Felleskostnader pr. mnd

Kr 5 603

Andel Fellesgjeld

Kr 76 333

Fellesgjeld pr. dato

04.03.2025

Kommentar fellesgjeld

I forbindelse med rehabiliteringsprosjektet så er det planlagt låneopptak på kr 43.900.000,- for sameiet. Et slikt låneopptak vil medføre økte felleskostnader i sameiet. Konferer med megler for ytterlige oversikt, Det er utgitt et informasjonshefte som kan fåes ved henvendelse til megler.

Andel fellesformue

Kr 6 971

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.: 98207534390

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 7,25%

Andel restgjeld: 76.333,-

Innfrielsesdato: 30.05.2041

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

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 70 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:

301/135/31/70:

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

04.03.2025 - Dokumentnr: 249374 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten
samtykke fra rettighetshaver
Rettighetshaver: Skjøren & Partners AS
Org.nr: 980 929 884
Elektronisk innsendt

27.05.1983 - Dokumentnr: 14930 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 106/11322
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 135 SEKSJONER

03.02.2003 - Dokumentnr: 6767 - Resek/tilleggssek
Endret seksjon:
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 106/11322

03.02.2003 - Dokumentnr: 6767 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endret seksjon:
Snr: 70
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 106/11434

Ferdigattest/brukstillatelse

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen 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.

Kommentar konsesjon

Erverv av eiendommen er konsesjonsfritt.

Kommentar odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

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

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

Omkostninger kjøpers beskrivelse

8 100 000 (Prisantydning)

76 333 (Andel av fellesgjeld)

8 176 333 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

204 400 (Dokumentavgift)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

205 750 (Omkostninger totalt)

216 650 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

219 450 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

8 382 083 (Totalpris. inkl. omkostninger)

8 392 983 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

8 395 783 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

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

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 205 750

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.

Vedlegg til Salgsoppgave

Husordensregler, vedtekter, siste års innkalling til årsmøte og protokoll.

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 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglere vederlag

Det er avtalt fastpris for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,- og visninger kr 3.000,- pr. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 30.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

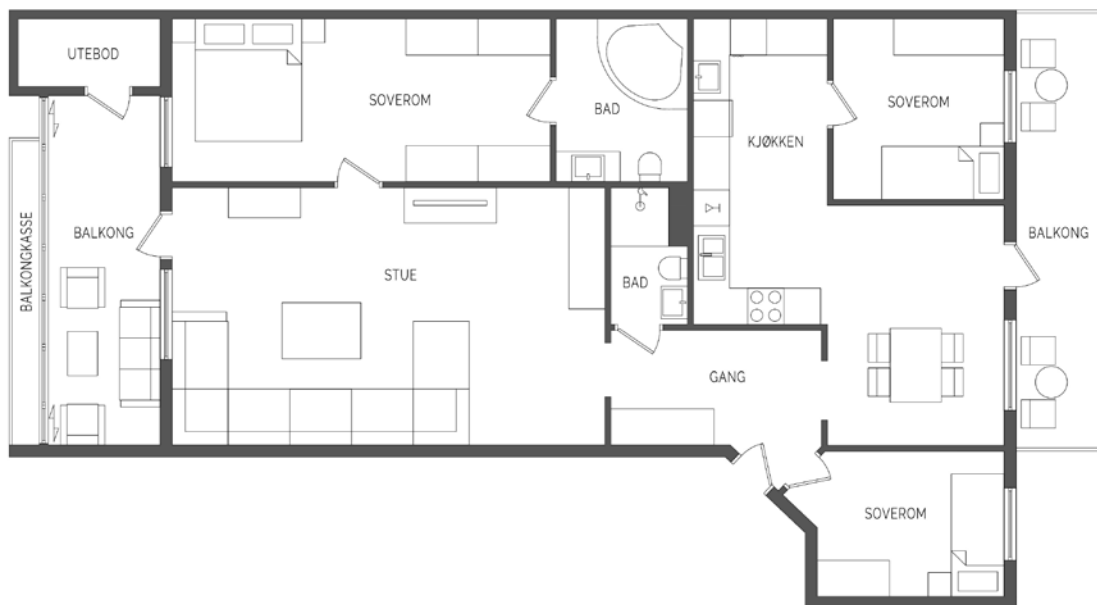
Oppdragsansvarlig

Rune Herberg
Eiendomsmegler MNEF / Partner
rune.herberg@aktiv.no
Tlf: 938 01 520
Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79
0667 OSLO
Tlf: 227 62 850

Salgsoppgavedato

21.03.2025

Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

Stue



Stuen har godt med lysinnslipp



Lyse veggflater



Leiligheten har en stor stue med god plass til flere sittegrupper.

Terrasse



Stor terrasse med god plass til sittegruppe, grill m.m.



Den store terrassen er vendt mot syd og har gode solforhold

Utsikt



Det er flott utsikt fra terrassen mot Fagerlia og Ekebergskrenten.

Kjøkken



Kjøkkeninnredning fra 2000, med profilerte eikefronter. 3 glassfronter i overskap.



Benkeplater i laminat. Dobbel oppvaskkum med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap

Spisestuedel



I spisestuedelen er det god plass til middagsbord med stoler. Her kan du underholde gjestene mens du lager mat.

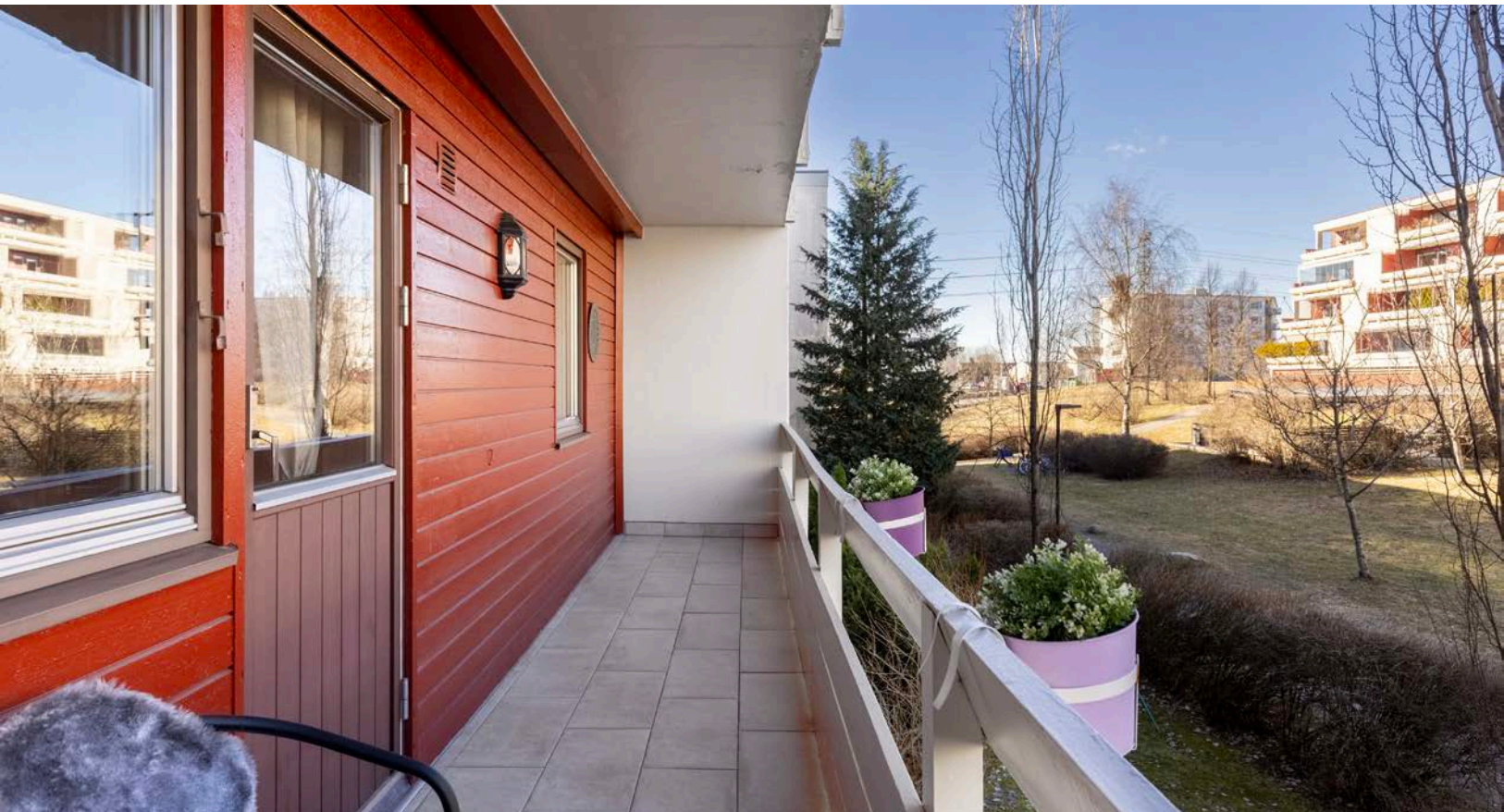


Fra spisestuen er det utgang til en veranda med kveldssol

Veranda



Det er plass til sittegruppe m.m. på kjøkkenverandaen hvor du kan nyte kveldssolen på sommerstid.



Det romslige verandaen har hyggelig utsyn mot fellesarealene med grillplassen og lekeplassen.

Baderom I

Det største baderommet har innfliset hjørneboblebad, gulvmontert toalett og servant med servantskap.



Baderom II



Baderom II er oppusset i 2004 med flislagte overflater samt nytt sanitærutstyr og innredning. Det er varmekabler på gulv.

Hovedsoverom



Særdeles stort hovedsoverom med god plass til dobbeltseng med nattbord m.m.



Hovedsoverommet har plass til flere garderobeløsninger

Soverom II & III



Soverom II er også av god størrelse og har plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

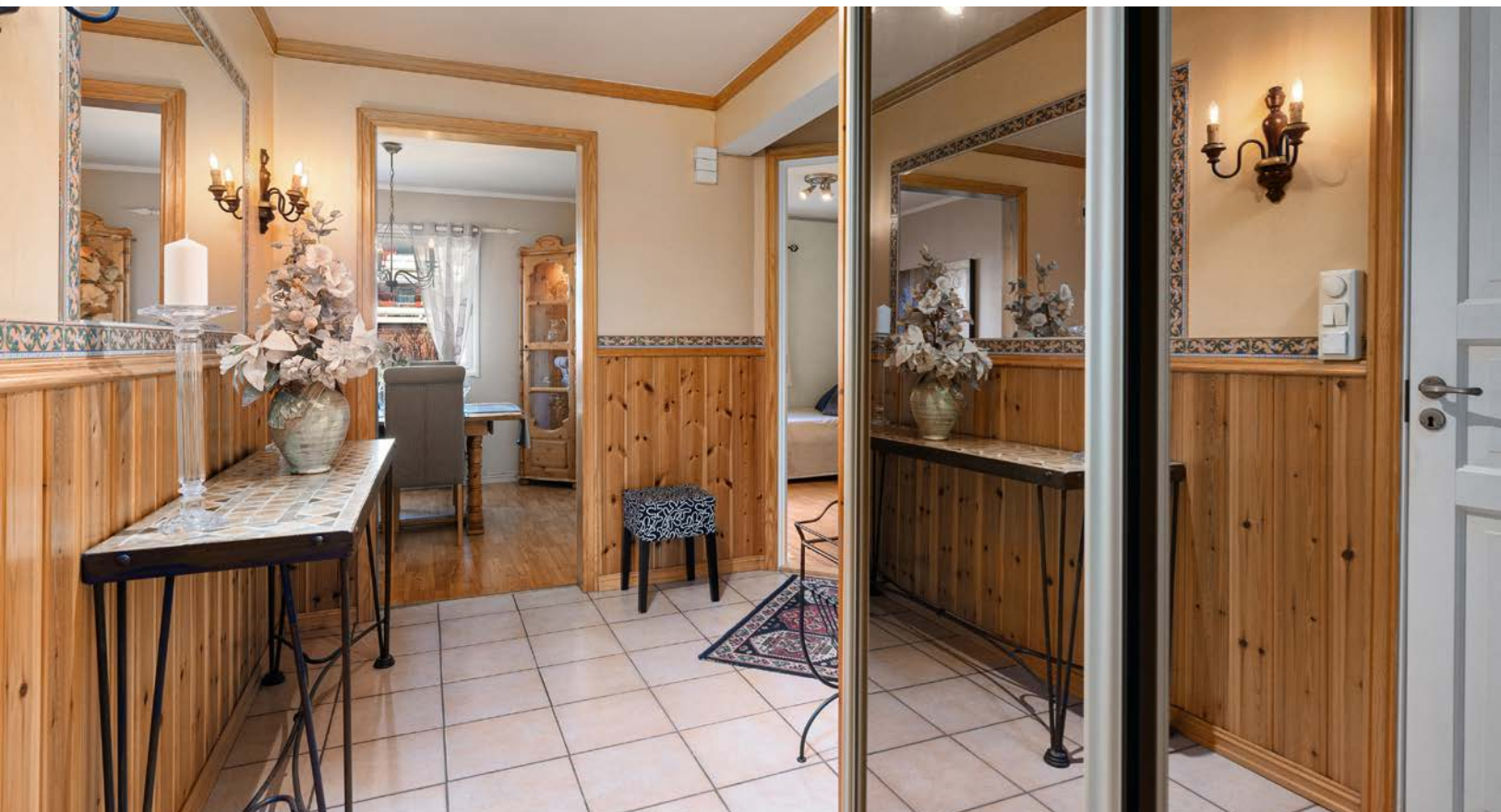


Soverom III har plass til seng, nattbord og garderobeløsning.

Gang



Det er romslig entré/gang med flislagt gulv



Det er etablert skyvedørgarderobe i gang.

Sameiet



Sameiet har vedtatt fornying av betongfasader.



Det medfølger garasjeplass til seksjonen

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

Tilstandsrapport

📍 Etterstadsletta 128, 0659 OSLO

🏠 OSLO kommune

gnr. 135, bnr. 31, snr. 70

Sum areal alle bygg: BRA: 122 m² BRA-i: 108 m²



Befaringsdato: 11.03.2025

Rapportdato: 17.03.2025

Oppdragsnr.: 15431-1529

Referansenummer: GR9633

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, 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. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

4--roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje i terrasseblokk på Etterstad. Leiligheten er gjennomgående i bygget. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og bad/dusjrom. Stue med utgang til sydvendt innglasset terrasse med bod. Kjøkken med utgang til nordvendt balkong. Leiligheten disponerer bod i 2. etasje. (vegg-i-vegg med leiligheten).

Leilighet. - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass. Balkongdører med 2-lags isolerglass. Entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull. Vinduer og dører er fra byggeår.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Dør med blyglass mellom entré og stue. For øvrig 3-speils hvitmalt innvendige dører.

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Gulvfliser i entré. Parkett i stue. Laminat i øvrige rom. Vegger med brystningspanel og malt tapet i entré. Malt tapet i øvrige rom. Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken. Malte betonghimlinger. Eier opplyser at leiligheten ble oppgradert med nye gulvoverflater, tapet og malte overflater i 2004.

Andre opplysninger: Dørcallinganlegg. Termostatstyrt panelovn i stue, hovedsoverom, kjøkken og det minste soverommet, 2-dørs skyvedørsgarderobe med speilfronter i entré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Flislagte gulv og vegger. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Himling har malt panel. Innfliset hjørneboblebad. Gulvmontert toalett. Bidetdusj. Baderomsinnredning med profilerte fronter. Innfliset stort speil og belysning på vegg ved servant. Avtrekk via overstrømningsventil til dusjrom. Tilluft via overstrømningsventil i dør. Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2004 med nye flislagte overflater samt nytt sanitærutstyr og innredning. For øvrig original hovedkonstruksjon. Originalt sluk.

Flislagte gulv og vegger. Hvitmalt panel i himling. Gulvmontert toalett. Bidetdusj. Servant med ettgreps blandebatteri. Servantskap med profilerte fronter. Dusjnische med skyvedør/vegg av glass med aluminiumsprofiler. Veggmontert dusjgarnityr med hånddusj. Innfliset stort speil og belysning over servant. Tilluft via overstrømningsventil i dør. Mekanisk avtrekk. Avtrekksventil er montert øverst på vegg. Eier opplyser at bad/dusjrom ble overflateoppusset i 2004 med nye flislagte overflater samt nytt sanitærutstyr og innredning. Rommets hovedkonstruksjon antas å være fra byggeår.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2000, med profilerte eikefronter. 3 glassfronter i overskap. Benkeplater i laminat. Dobbelt oppvaskkum med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Vaskekum med ettgreps blandebatteri. Det er kjøkkenventilator/avtrekksvifte fra 2000.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Eldre, delvis originale vannrør i kobber. Interne og synlig avløpsrør hovedsakelig av plast. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg i stue, hovedsoverom og kjøkken samt via spalteventil i vinduer på de 2 minste soverommene. Sikringsskap med 32A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang/korridor utenfor leiligheten. Fordelingskurser med skrusikringer. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 4 stk. 16A kurser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Leilighet.

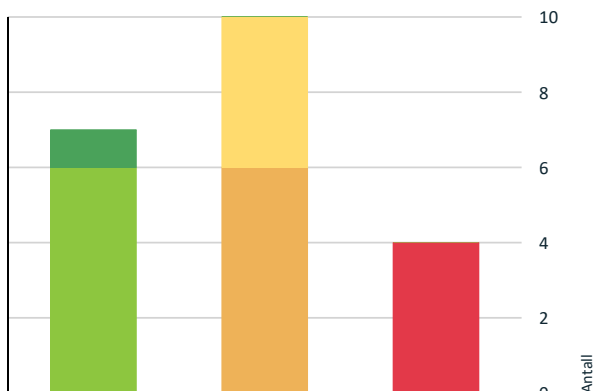
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er plantegning med nr. 1464.A.2.3, datert 11.01.1982.

Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at bad/dusjrom tidligere var byggemeldt som wc og det var tegnet inn kott på 7,5 m² mellom hovedsoverom og bad. Opprinnelig var det dessuten en dør mellom bad og kjøkken som nå er forblendet.

Sammendrag av boligens tilstand

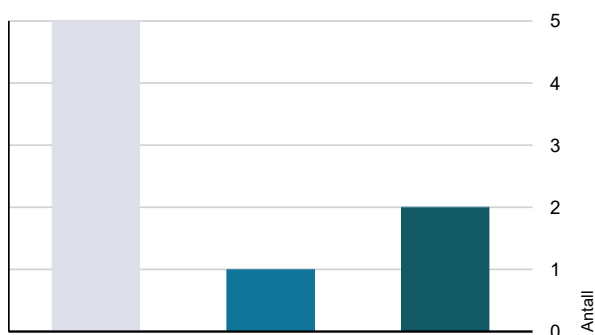
Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et sameie og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører, terrasse og balkong som disponeres av seksjonen. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet.

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- ! **Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > bad > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > bad/dusjrom > Generell** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2. etasje > bad/dusjrom > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Dør mellom entré og stue.** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg** [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

- ! **Utvendig > Vinduer** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Gulv i stue og kjøkken.** [Gå til side](#)
- ! **Innvendig > Radon** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

LEILIGHET.

Byggeår
1983

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer og terrassedør med 3-lags isolerglass. Balkongdører med 2-lags isolerglass.

Årstall: 1983

Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer og balkongdører med noe alders- og bruksslitasje. Vinduer og balkongdører produsert i 1983 har vesentlig dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer og balkongdører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bygningsdelene fungerer foreløpig med dagens tilstand, men en eventuell utskifting vil blant annet medføre bedre varmeøkonomi.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Original entrédør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.
Normal bruksslitasje med hensyn til alder.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sydvendt innglasset terrasse. Blomsterkasse i front. Innglassingen er fra 1997. Rullegardiner. Betongdekke. 2 veggmontert lamper og dobbel stikkontakt. Plastheller på gulv. Himling med plater i plastmateriale og rammer i aluminium. Liggende panel på yttervegg mot leiligheten. Terrassebod med belysning og dobbel stikkontakt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre konstruksjon med rehabiliteringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Styret i sameiet har engasjert OBOS Prosjekt AS til prosjektadministrativ bistand i forbindelse med forestående rehabilitering av balkonger/terrasser og fasade. Det er i den forbindelse utarbeidet et informasjonsskriv som interessenter bør sette seg inn i.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

Nordvendt balkong. Dekke i betong. Flislagt gulv. Rekkverk i treverk. Veggmontert utelampe. Liggende panel på yttervegg mot leilighet.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
- Det er påvist andre avvik:

Eldre konstruksjon med rehabiliteringsbehov.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Styret i sameiet har engasjert OBOS Prosjekt AS til prosjektadministrativ bistand i forbindelse med forestående rehabilitering av balkonger/terrasser og fasade. Det er i den forbindelse utarbeidet et informasjonsskriv som interessenter bør sette seg inn i.

Tilstandsrapport

INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Fliser i entré. Laminatgulv på soverommene.

Vegger: Brystningspanel og malt tapet i entré. Malt tapet i øvrige rom. Fliser mellom benkeplate og overskap på kjøkken.

Himlinger: Malte betonghimlinger.

Eier opplyser at leiligheten ble oppgradert med nye gulvoverflater, tapet og malte overflater i 2004.

Normal slitasje. Normal slitasje og forhold som kan utbedres ved helt enkle midler (f.eks. maling og noe sparkling), gir normalt ikke TG 2.

TG 2 Gulv i stue og kjøkken.

Gulv: Parkett i stue. Laminat på kjøkken.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitt parkett. Fuktsvelling i laminatskjøter på kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 21 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 21 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 37 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 42 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i etasjeskille på over 20 mm innenfor en avstand på 2 m og høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet gir TG 3. Totalt avvik måles ved minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat gjelder kun gulv som har fått TG 3, og overflateoppretting av disse.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000

TG 2 Radon

Eiendommen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav" aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Leier man ut bolig, er man pliktig til å måle radon (med unntak av boliger som ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå) og eventuelt gjøre tiltak dersom nivåene er for høye. Dersom eier selv bor i leiligheten, og ikke leier ut noen del av den, er det derimot ikke påbudt å måle radonverdiene eller gjøre tiltak, men det anbefales.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Innvendige dører

3-speils hvitmalt innvendige dører.

Tilstandsrapport

Normal bruksslitasje.

1 TG 2 Dør mellom entré og stue.

Dør med blyglass mellom entré og stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glasskade.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Lokal utbedring/utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.



Sprekkdannelser i glass.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

1 TG 3 Generell

Flislagte gulv og vegger. Varmekabler som styres med termostat montert på vegg ved dør. Himling har malt panel. Innfliset hjørneboblebad. Gulvmontert toalett. Bidetdusj. Baderomsinnredning med profilerte fronter. Innfliset stort speil og belysning på vegg ved servant. Avtrekk via overstrømningsventil til dusjrom. Tilluft via overstrømningsventil i dør. Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2004 med nye flislagte overflater samt nytt sanitærutstyr og innredning. For øvrig original hovedkonstruksjon med originalt sluk, delvis originalt røropplegg og membran/tettesjikt. Adkomst til sluket, som er plassert under badekar, via inspeksjonsluke. Det er eldre/originalt gulvfliser under dagens flisoverflater.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Baderommets hovedkonstruksjon er fra 1983. Med bakgrunn i at sluk og originalt tettesjikt er ca. 42 år gammelt må badet påregnes oppgradert i tiden som kommer. Bad som er bygd iht. byggeforskrifter fra før 1997 gis som hovedregel TG 3, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene. I tillegg til alder ble det blant annet observert at sluket er vanskelig tilgjengelig for renhold og inspeksjon, sprekkdannelse i gulvflis, sprekkdannelse i noen flisfuger på gulv og fuktsvelling i sideplate på servantskap. I sluk er det en påstrykningsmembran som er synlig og som er smurt over slukkanten, men det er ikke mulig ved en visuell kontroll å se hvordan opprinnelig membran/tettesjikt er avsluttet mot klemring. Det er ingen tekniske grunner til at membran skal påføres over selve klemringen, slik det er utført.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men må totalrenoveres om det skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000

Tilstandsrapport



Sprekkdannelse i flis og fuger.



Gulvsluk.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Hulltaking er foretatt bak kjøleskap i nedre del av kjøkkenvegg på baksiden av hjørneboblebad. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.

2. ETASJE > BAD/DUSJROM

TG 3 Generell

Flislagte gulv og vegger. Hvitmalt panel i himling. Gulvmontert toalett. Bidetdusj. Servant med ettgrep blandebatteri. Servantskap med profilerte fronter. Oppbygget gulv i dusjnise med skyvedør/vegg av glass med aluminiumsprofiler. Veggmontert dusjgarnityr med hånddusj. Innfliset stort speil og belysning over servant. Tilluft via overstrømningsventil i dør. Mekanisk avtrekk. Avtrekksventil er montert øverst på vegg. Eier opplyser at bad/dusjrom ble overflateoppusset i 2004 med nye flislagte overflater samt nytt sanitærutstyr og innredning.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

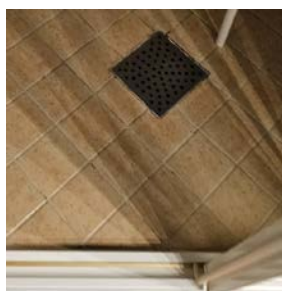
Rommets hovedkonstruksjon antas å være fra byggeår. Bad som er bygd iht. byggeforskrifter fra før 1997 gis som hovedregel TG 3. Det ble blant annet observert at sluket er vanskelig tilgjengelig for renhold og inspeksjon, da slukristen er fuget fast. Dørterskelen til rommet ligger lavere enn gulvet i dusjnisen. Dette medfører risiko for fukt- og følgeskader i en lekkasjesituasjon dersom sluket går tett og ev. lekkasjevann renner ut ved dør. Det ble også registrert at det er riss i flisfuger i dusjsonen, fuktutslag i tilstøtende vegg til dusjsonen samt fuktsvelling i sideplate på servantskap.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Våtrommet er i daglig bruk, men må totalrenoveres om det skal tåle en normal bruk etter dagens krav. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Kostnadsestimat: 100 000 - 300 000



2. ETASJE > BAD/DUSJROM

TG 3 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt i nedre del av stuevegg på baksiden av dusjsonen og det er foretatt fuktmåling med Protimeter MMS2.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Ved fuktmåling i nedre del av vegg mot våtsone fra tilstøtende rom, måles høye fuktverdier.

Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

I forbindelse med rehabilitering av bad/dusjrom må vegger kontrolleres og utbedres. Kostnad for utbedring er medregnet i kostnadsestimat for bad/dusjrom.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Fuktutslag.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med profilerte eikefronter. 3 glassfronter i overskap. Benkeplater i laminat. Dobbel oppvaskkum med avrenningsfelt og ettgreps blandebeholder. Benkebelysning under overskap. Opplegg for oppvaskmaskin og vaskemaskin. Vaskekum med ettgreps blandebeholder. Det anbefales å montere komfyrvakt.

Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende. Normal bruksslitasje inkludert slitt bunnplate i kjøkkenbenk. Kjøkkeninnredningen er av noe eldre dato, men fremstår som normalt godt vedlikeholdt og er derfor vurdert til tilstandsgrad 1.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator/avtrekksvifte fra 2000.

Årstall: 2000

Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 med bakgrunn i alder, da avtrekksviften har oppnådd normal brukstid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tidspunkt for utskifting av avtrekksvifte nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Eldre, delvis originale vannrør i kobber.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset. Alder, fortetting, lekkasjer og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør hovedsakelig av plast.

Rørføringer og avløpsrørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i konstruksjonen. Alder, fortetting, lekkasjer og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til dette ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg i stue, hovedsoverom og kjøkken samt via spalteventil i vinduer på de 2 minste soverommene. TG1 med bakgrunn i at rommene har tilluft via spalteventiler/veggventiler. Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med 32A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang/korridor utenfor leiligheten. Fordelingskurser med originale skrusikringer. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs og 4 stk. 16A kurser. I tillegg er det en 16A kurs som er montert i kjøkkenbenk.

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

Nei

Spørsmål til eier

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

1983

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

Ukjent

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer for arbeid utført inne i leiligheten.

Det eksisterer kun samsvarserklæring fra Eltel Networks AS, datert 14.01.2017, i forbindelse med installering av AMS måler (automatisk strømmåler). Samsvarserklæringen er festet på innvendig side av dør til sikringsskap.

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som

Tilstandsrapport

ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

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

Ja

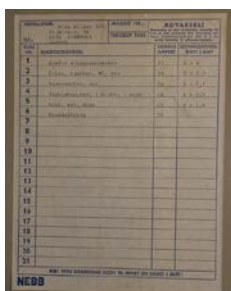
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Ja

Eldre, delvis originalt el. anlegg. Det ble registrert at det er blanding av jordet og ujordet stikkontakter på hovedsoverom.

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.

I forbindelse med eventuelle el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæring i forbindelse med installering av AMS måler. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.



Kursoversikt.



Sikringsskap.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarsler.

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

Tilstandsrapport

Nei

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

Nei

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

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Nei

Det er ikke synlige skader på røykvarsler. Røykvarsler er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	108	2	12	122	9
SUM	108	2	12		9
SUM BRA	122				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, bad/dusjrom, bod med adkomst fra innglasset terrasse.	Bod.	Innglasset terrasse.

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,39 m.

Internt bruksareal, med unntak av bod på innglasset terrasse, er målt til 105,6 m².

Innglasset terrasse på 12 m². Bod på 2 m² med adkomst fra innglasset terrasse. Ifølge retningslinjer for arealmåling er bod med adkomst fra innglasset terrasse medregnet i internt bruksareal for leiligheten, og vegg mellom innglasset terrasse og tilstøtende rom medregnet i areal av innglasset terrasse.

Balkong på 8,6 m².

Leiligheten disponerer bod på 2 m² i 2. etasje. (vegg-i-vegg med leiligheten). Bodene er fremvist av eier.

Generelt om bod/rom i fellesareal: For sameier er den eneste måten å få varig bruksrett på tinglysning og da blir dette en del av boenheten.

Eksklusiv rettighet til bod/rom i fellesareal i sameier er begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Oversendt tegning fra Plan- og bygningsetaten, via eiendomsmegler, er plantegning med nr. 1464.A.2.3, datert 11.01.1982. Endring mellom byggemeldt plantegning og faktisk planløsning består i at bad/dusjrom tidligere var byggemeldt som wc og det var tegnet inn kott på 7,5 m² mellom hovedsoverom og bad. Opprinnelig var det dessuten en dør mellom bad og kjøkken som nå er forblendet.

Brannceller

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

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

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

Ja Nei

Kommentar: Dagslysflaten (lysflaten av glasset i vinduer) på kjøkken og i soverommene tilfredsstillende ikke anbefalt størrelse (10% av gulvarealet) i "rom for varig opphold".

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Roya Ghodsarbeili	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	31		70	15847.4 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Etterstadsletta 128

Hjemmelshaver

Ghodsarbeili Roya

Boligselskap

Alna Terrasse Boligsameie

Eierandel

106 / 11434

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning
AS. Tlf: 22 86 59 99

Organisasjonsnr

875379682

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

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 tekket 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.

Hjemmeside: <https://vibbo.no/alna-terrasse/om>

For utfyllende informasjon om sameiet anbefales det å sette seg inn i sameiets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk og vedlikeholdsplan.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring	3153787			
Kommentar Felles forsikring for bygningsmassen i sameiet. Eier må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	04.03.2025		Gjennomgått	5	Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	17.03.2025	
2	18.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.
- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.
- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk

beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringsstidspunktet 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.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/GR9633>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
Oppdragsnr.	
1009250018	
Selger 1 navn	
Roya Ghodsardebili	
Gateadresse	
Etterstadsletta 128	
Poststed	Postnr
OSLO	0659
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2000
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	24
Antall måneder	9
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009250018

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: RG

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar
- 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
- 5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 Nei Ja
- 6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
 Nei Ja
- 7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?
 Nei Ja
- 8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
 Nei Ja
- 9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?
 Nei Ja
- 10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
 Nei Ja
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar
- 12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
 Nei Ja
- 13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
 Nei Ja
- 14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?
 Nei Ja
- 15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
 Nei Ja
- 16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?
Svar
- 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

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).

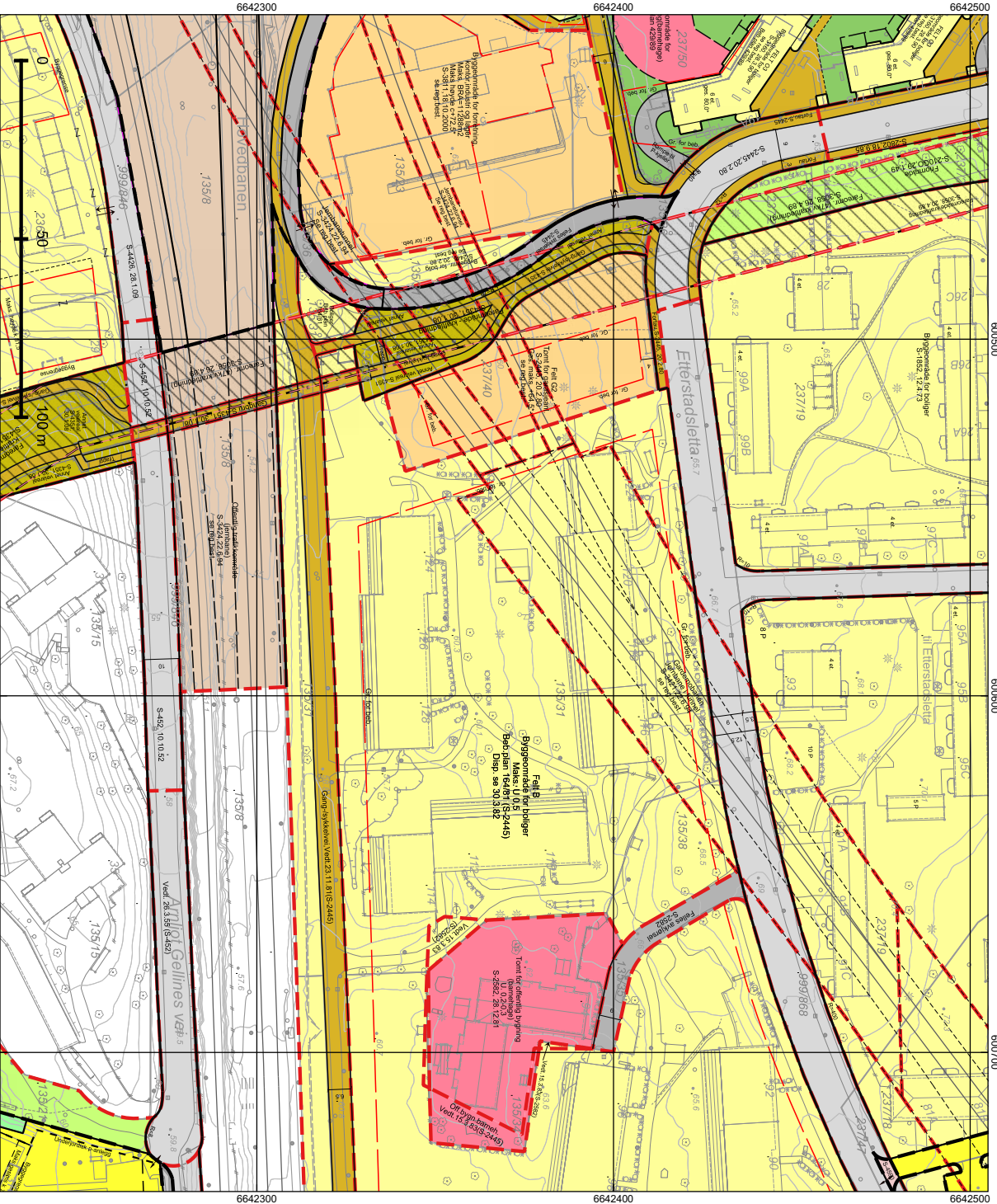
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Roya Ghodsardebili	fe13ae304a26c6f4dde70761 71c275f01b8674e8	04.03.2025 11:41:31 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009250018

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets 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://www.nets.eu/developer>

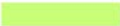




















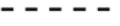








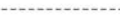
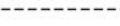
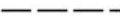




* regulert kollektiv med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kollektivden.

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

	<p>Dato: 04.03.2025 Bruker: las Målestokk: 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord system: EUREF89 - UTM some Høyde referanser - Reguleringsplan: Se reg best. - Bakgrunnskart: NN2000</p>
<p>Originalformat: A3 Adresse: ETERSTADSLETTA 128</p>	<p>Gnr/Bnr: 135/31 PlottID/Basertnr: 327553/ 88506792</p>
<p>Ders ref.: 13376/ RUHE@MSAKTV</p>	<p>Kommentar:</p>
<p>Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalinva 2 (dvs på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturnanngjeld innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammensatt for Eiendomssetning. Kan ikke brukes til byggesak.</p>	
<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammensatte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomteutslusjon. Planens egne vedtak skal er tilgjengelig i Saksmappe.</p>	
<p>Se tegnfortklaring på eget ark</p>	

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park		Oppheving av eiendomsgrense
	70 - Felles avkjørsel		Inn-/utkjøring
	73 - Felles gangareal		Avkjørsel
	74 - Felles gårds plass		
	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		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	333 - Område avsatt til jernbaneformål		
	1110 - Boligbebyggelse		
	2010 - Veg		
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate		
	3020 - Naturområde		
	RpBestemmelseGrense		
	RbFareOmråde		
	RpFareGrense		
	50 - Høyspenningsanlegg avgrensning		
	70 - Felles avkjørsel		
	73 - Felles gangareal		
	76 - Felles underjordisk anlegg		
	312 - Fortau		
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei		
	324 - Veigrunn under bru		
	325 - Veigrunn i tunnel		
	913 - Formålgrensning		
	930 - Reguleringslinje		
	Formålgrense		

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

Deres ref.: 1009250018 . Vår ref.: 1202-1-070

Dato: 04.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Alna Terrasse Boligsameie
Organisasjonsnr: 875379682
Seksjonseier: Ghodsarbeili, Roya
Medeier:
Leilighetsnummer: 070
Adresse: Etterstadsletta 128, 0659 OSLO
Seksjonsnummer: 70
Gnr. 135
Bnr. 31

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: PROTECTOR FORSIKRING- polisenummer 3153787.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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 badetrom, 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. <<Klient.Meglerbrev>>

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenr.:	98207534390
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,25%
Restsaldo	8 233 516,00
Innfrielsesdato:	30.05.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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: 5 603,53,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	147,00	
Garasje	17,00	
Vedlikehold	868,33	
TV/internett	220,00	
Felleskostnader	4 351,20	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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:	1 303,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 655,-
Annen formue:	6 971,-
Gjeld:	76 755,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Obos-Banken AS
Lånenummer:	98207534390
Restsaldo:	76 333,43
Kapitalkostnader:	668,02

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 76 333,43,-, 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.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Siri Brandrud, e-post: alnaterrasse@styrommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

Styrets kontaktinfo: alnaterrasse@styrommet.no

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

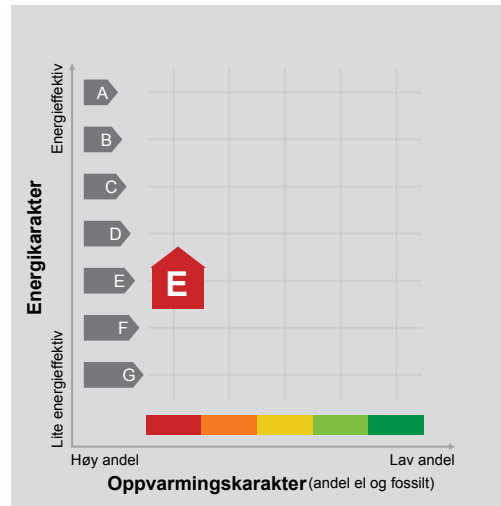
Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Adresse	Etterstadsletta 128
Postnummer	0659
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	70
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80908806
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-95146
Dato	20.03.2025



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.



HUSORDENSREGLER FOR BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

1. Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.
Husk at en lojal oppfølging av reglene fra den enkeltes side er et helt vesentlig bidrag til et godt miljø.
2. Meldinger fra styret til beboerne er å betrakte som midlertidige husordensregler, som må endelig vedtas av påfølgende sameiermøte.
3. Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig. Eventuelle uoverensstemmelser bør imidlertid først søkes ordnet internt.
4. Bil- og motorsykkelkjøring på gangveiene er ikke tillatt, unntatt ved av- og pålessing. Parkering er kun tillatt på de registrerte plasser. All kjøring på tilkjørselsveiene og i garasjen må skje med stor aktsomhet. Det bør nyttes lys, og farten bør holdes under 15 km/t av hensyn til barn og voksnes sikkerhet. Bilvask på området er ikke tillatt.
5. Sjøppelskuret skal kun brukes til husholdningsavfall. Det må ikke kastes brennende, lett antenkelig og lett knuselig avfall. Større kartonger eller lignende må kun kastes på offentlige avfallsplasser eller i container. Container blir satt ut 1 gang i året, og ellers ved behov.
6. Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser. Annet enn klosettpapir må ikke kastes i klosettet.
7. Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hundekskremer må fjernes.
8. Beboerne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres. Røyking i oppgangene og kjellerganger er ikke tillatt.

Fra kl 23.00 til kl 07.00 må beboerne vise særlig hensynsfullhet, slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Vær spesielt oppmerksom på at stereoanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkongene vil forstyrre beboerne i et stort omfang.

Bruk av elektrisk drill, banking i vegg og bruk av annen støyende redskap er ikke tillatt innenfor leiligheten på hverdager etter kl 21.00 og søndager før kl 11.00 og etter kl 20.00

Det er varslingsplikt ovenfor naboer i samme oppgang og nabooppgang ved vedvarende støyende arbeid: Varsling foregår ved oppslag i oppgangene.

Teppebanking på terrassene og balkongene er ikke tillatt. Tørking av tøy på terrassene og balkongene må skje uten at det er til sjenanse for naboene. Det er ikke tillatt å henge opp klessnorer over terrassen eller balkongen. Det er ikke tillatt å sette høye kjøleskap/skap eller sette/montere andre faste innretninger på terrassene/balkongene som går over terrasse/balkong kanten.

Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling på terrassene og balkongene.
Det er kun tillatt med gass og elektrisk grill.

8. Av hensyn til trappevask og generell adkomst til oppgangene, er det kun tillatt å ha barnevogner i gangene. Sykler og mopeder må parkeres på anviste plasser.

Beboerne plikter å holde inngangsdørene lukket og låst til enhver tid.
Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

9. Styrets godkjenning må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende.

Det er ikke tillatt med fastmonterte parabolantenner. Ved brudd på denne bestemmelse kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige. Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner, må ikke foretas.

10. Det er ikke tillatt med bruk av gnistskapende verktøy i garasjeanlegget og på felles parkeringsplass.



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 1202

Alna Terrasse Boligsameie

Velkommen til årsmøte i Alna Terrasse Boligsameie

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 8. april kl. 10:00 og lukker 11. 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.

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. Etablering av elbil-ladere på fellesparkeringen
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i Alna Terrasse Boligsameie

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll.

Styrets innstilling

Styret ønsker at vår rådgiver i OBOS Kristina Bennin velges til 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. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Gry Elisabeth Grandal og Lisbeth Sandin 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%)

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 1202 Årsrapport 2023.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000. I tillegg utbetales kr 200 000 i andre honorarer i forbindelse med betongrehabiliteringen (som ble vedtatt på årsmøtet i fjor).

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 320 000 + kr 200 000 i andre honorarer.

Sak 6

Etablering av elbil-ladere på fellesparkeringsområdet

Forslag fremmet av:

Steinar Haug

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ønsker å fremme forslag om å etablere elbilladere på felles parkeringsområde(nede ved gang/sykelsti)

Styrets innstilling

Styret er positive til forslaget, men det må være en forutsetning av tiltaket er selvfinansierende. Det betyr at de som lader er med å nedbetale investeringskostnaden samt eget forbruk av strøm

Forslag til vedtak

Det vedtas at styret skal innhente tilbud på etablering av elbilladere på felles parkeringsområde.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Torleif Helle Skaland flytter og ønsker derfor å fratre som styreleder.

Jardar Hinnaland Stendal har ett år igjen i styreperioden.

Morten Moen-Larsen har ett år igjen i styreperioden, men ønsker å fratre.

Valgkomiteen har lagt vekt på behovet for stabilitet i en situasjon med pågående prosjekter, samtidig som at det har vært et ønske om fornyelse og bedre kjønnsbalanse og mangfold.

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Siri Brandrud

Valg av 4 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Agron Baftiari
 - Aleksander Øistad
 - Gry Elisabeth Grandal
 - Kristian Sørum
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Torleif Helle Skaland	Etterstadsletta 120
Styremedlem	Aleksander Øistad	Etterstadsletta 118
Styremedlem	Morten Bergmann Johansen	Etterstadsletta 112
Styremedlem	Morten Moen-Larsen	Etterstadsletta 114
Styremedlem	Kristian Sørum	Etterstadsletta 126
Styremedlem	Jardar Hinnaland Stendal	Etterstadsletta 110

Valgkomiteen

Heidi Fjeldstad	Etterstadsletta 120
Julie Tverrå Johnsen	Etterstadsletta 126
Lisbeth Sandin	Etterstadsletta 114

Generelle opplysninger om Alna Terrasse Boligsameie

Sameiet består av 136 seksjoner.

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

Gårds- og bruksnummer:

135 31

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen. Alna Terrasse Boligsameie har ingen ansatte.

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på [Vibbo.no](https://vibbo.no). Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86385290. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Styrets arbeid:

•April 2023: Engasjerte vi OBOS prosjekt ved Hilde Henden til å gi prosjektadministrative bistand til styret. De skal også føre prosjektledelse over styrets sak om oppussing/rehabilitering av fasadene ved Alna Terrasse Boligsameie.

Prosjektleder i OBOS har videre engasjert Ødegård&Lund til å utarbeide en tilstandsrapport på betongen i sameiet og være betongrådgiveren i prosjektfasen.

Dette dokumentet dannet grunnlaget for punkter i anbudsrunder, sammen med flere punkter styret mener bør være med i prosjektet. Som f.eks fargevalg / nytt rekkverk kjøkkenside / etterisolering / nye vindu/dører - vedlikeholdsfrie løsninger som også er unisone og like for all bebyggelse.

•April 2023: engasjeres OBOS juridiske avdeling i tvistesaken mot BaneNor - det har gjennom hele året vært mye møter og korrespondanse mellom representant i Styret og BaneNor/Statsforvalter/jurister- i sak: «støydemping mot Jernbane» den er ende ikke avsluttet - og vi har nå engasjert Brekke&Strand Akustikk som rådgiver innen støymåling og utarbeiding av rapport videre i saken.

Vi har gjennom rettshjelpsforsikring fått god dekning til juridisk bistand rundt denne saken.

Ønsket sluttresultat for styret i denne saken, er at BaneNor skal videreføre nytt støydempingstiltak, lik den som ble etablert på slutten av 90-tallet i form av innglassing av terrassene o.l.

•Styret har fulgt opp årsmøtevedtak fra 202? Der flertallet ønsket etablering av overvåkning/sikkerhetskamera for sameiet. Sikkerhetsgruppen AS er engasjert - og gjennom flere møter og befaringer har vi nå signert en avtale om etablering av 25 stk kameraer som skal installeres på sameiets område. (Mer info kommer - representant fra Sikkerhetsgruppen vil presentere produktet på en ekstraordinær GF) - mulighet for spørsmål osv.

•Centrum elektriske har oppgradert utebelysning - gjennomført termografering av alle el-tavler, og utarbeidet en sjekkliste for årlig «El-Sjekk» av sameiets felles anlegg.

•Flere store vannskader/forsikringssaker - oppfølging av disse med entreprenører/elektrikere/rørleggere/forsikringsselskap osv.

•Som et ledd i energieffektivisering kombinert med mye skader på bereder-rom, rør og tanker har vi kontaktet Dråpe som driver med bergvarme, vi ser på mulighet for å bruke bergvarme til å varme felles varmtvann. Vi oppnår da energisparing, som vil være med på å gi oss bedre renter på lån, nytt varmtvannsanlegg og energisparing så stor at prosjektet nesten er selvfinansierende, hvorvidt det er det eller ikke avhenger av til en hver tid gjeldende strømpris og strømstøtte.

•Oppussing av styrerom og tilhørende rom utløst av en stor vannlekkasje.

Skiftet vaktmestertjeneste til Karlsen AS / trappevask / matteleie inkluderes og vi har nå en leverandør for alle disse tjenestene.

•Håndtering av avfallsproblematikk - renovasjonsetaten har hatt store utfordringer i Oslo pga blandt annet værforhold.

- Dalan Advokatfirma DA er engasjert i startfase-håndtering mot Oslo kommune/Bymiljøetaten - Sak: «Ny sykkeltrasé» - Styret jobber aktivt for å forhindre unødig ekspropriasjon av vårt tomteareal, og utvidelse som kan være til bry for beboere. Vår intensjon er bevaring av tomt og grøntareal - bevaring av fotball/is-bane - forhindre støy for beboere.

HMS/Brannvern: kontroll av slukkeutstyr i p-hus/brannvarslere oppganger/
Uteområde/Lekeplass.

Juni 2023: Garasjevask gjennomført for å
Vedlikeholde garasjeanleggene og opprettede ett godt inneklima. (Fikk også ryddet, og fjernet gamle biler som opptok plass) HMS hensyn.

- Svare ut, og informere beboere om forefallende.
- Oppdatere VIBBO med informasjon
- Avholdt 13 styremøter og behandlet over 100 saker.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til miljøkartlegging og tilstandsanalyse balkonger.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i økte lånerenter.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.

Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 2 502 078.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Alna Terrasse Boligsameie.

Lån

Alna Terrasse Boligsameie har lån i OBOS Banken. Lånet er et annuitetslån med rente pt på 7,25. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 12 % økning av felleskostnadene fra 1.1.24.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



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 2023, 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 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Vedlegg 1
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap
2023-årsrapport 2023.pdf



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 21. mars 2024
PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 505 032	6 044 784	6 500 000	7 153 000
Ladeinntekter EL-bil		2 200	1 250	0	0
Andre inntekter	3	315	4 021	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 507 547	6 050 055	6 500 000	7 153 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 120	-28 764	-29 000	-73 320
Styrehonorar	5	-320 000	-204 000	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-10 625	-8 000	-10 000
Andre honorarer		0	0	-200 000	-200 000
Forretningsførerhonorar		-163 643	-157 325	-165 000	-168 500
Konsulenthonorar	7	-184 140	-10 230	-20 000	-200 000
Kontingenter		0	0	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	8	-484 643	-291 357	-641 000	-610 000
Forsikringer		-814 229	-740 923	-810 000	-895 600
Kommunale avgifter	9	-1 624 252	-1 362 165	-1 561 000	-1 883 700
Energi/fyring		-557 387	-700 312	-750 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-359 998	-308 592	-315 000	-360 000
Andre driftskostnader	10	-772 975	-750 820	-702 000	-767 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-5 337 635	-4 565 112	-5 526 000	-6 193 120
DRIFTSRESULTAT		1 169 912	1 484 942	974 000	959 880
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	136 608	85 485	0	0
Finanskostnader	12	-543 968	-360 086	-442 000	-598 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-407 360	-274 601	-442 000	-598 000
ÅRSRESULTAT		762 552	1 210 341	532 000	361 880
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		762 552	1 210 341		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	5 400	5 400
SUM ANLEGGSMIDLER		5 400	5 400
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		7 375	3 175
Forskuddsbetalte kostnader		6 347	5 900
Driftskonto OBOS-banken		1 436 641	530 071
Sparekonto OBOS-banken		1 636 397	1 791 327
SUM OMLØPSMIDLER		3 086 760	2 330 472
SUM EIENDELER		3 092 160	2 335 872
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-6 046 988	-6 809 540
SUM EGENKAPITAL		-6 046 988	-6 809 540
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	8 554 466	8 798 752
SUM LANGSIKTIG GJELD		8 554 466	8 798 752
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		208 120	210 264
Leverandørgjeld		323 322	105 098
Påløpte renter		53 240	2 580
Annen kortsiktig gjeld		0	28 718
SUM KORTSIKTIG GJELD		584 682	346 660
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 092 160	2 335 872
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 15.03.2024

Styret i Boligsameiet Alna Terrasse

Torleif Helle Skaland /s/ Aleksander Øistad/s/ Morten B. Johansen/s/

Morten Moen-Larsen/s/ Kristian Sørum/s/ Jardar Hinnaland Stenda/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR 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	4 792 412
Rehabilitering	1 124 308
Kabel-TV	308 992
Trappevask	200 192
Strøm motorvarmere	57 600
Garasjeleie	21 528
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	6 505 032

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Korrigeringer	315
SUM ANDRE INNETEKTER	315

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-45 120
SUM PERSONALKOSTNADER	-45 120

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 2022/2023, og er på kr 320 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-63 281
OBOS Prosjekt AS	-82 025
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 559
R.Bergersen	-25 275
SUM KONSULENTHONORAR	-184 140

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ødegård og Lund AS	-87 500
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-87 500
Drift/vedlikehold bygninger	-177 958
Drift/vedlikehold VVS	-106 802
Drift/vedlikehold elektro	-9 550
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-12 525
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-45 169
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 143
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-4 996
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-484 643

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 013 537
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-610 587
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 624 252

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-41 851
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 247
Vaktmestertjenester	-443 001
Renhold ved firmaer	-241 061
Andre fremmede tjenester	-10 573
Kontor- og datarekvisita	-5 439
Trykksaker	-728
Porto	-1 460
Kontingenter	-5 400
Bank- og kortgebyr	-3 479
Velferdskostnader	-7 736
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-772 975

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	6 418
Renter av sparekonto i OBOS-banken	45 070
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	2 999
Kundeutbytte fra Gjensidige	82 121
SUM FINANSINNTEKTER	136 608

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-543 968
SUM FINANSKOSTNADER	-543 968

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

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,10 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-10 796 428	
Nedbetalt tidligere	1 997 676	
Nedbetalt i år	244 286	
		-8 554 466
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-8 554 466

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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 8.04.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 11.04.24

Selskapsnummer: 1202 Selskapsnavn: Alna Terrasse Boligsameie

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kristina Bennin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gry Elisabeth Grandal og Lisbeth Sandin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 320 000 + kr 200 000 i andre honorarer.

For

Mot

Sak 6 Etablering av elbil-ladere på fellesparkeringen

Det vedtas at styret skal innhente tilbud på etablering av elbilladere på felles parkeringsområde.

For

Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

Anne Siri Brandrud

Styremedlem (kun 4 skal velges)

Agron Baftiari

Aleksander Øistad

Gry Elisabeth Grandal

Kristian Sørnum



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 kontaktinformasjon.

(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, nyplanting 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 karm
- 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 sikringskap
- 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, pantesikkerhet 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 seksjonseiernes ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

- a) eierseksjon: eierandel i en bebyggd eller planlagt bebyggd 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) resekjonering: 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 besluttes 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, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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. PLUSdekningen 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 kostnads godtgjørelse, 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.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

**HELP**
Rett skal være rett. For alle.



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. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. 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 gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. 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.
8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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 128
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 viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre