

**aktiv.**



Etterstadsletta 74, 0659 OSLO

**Lekker 4-roms leilighet "Gullrekka"  
m/solrik terrasse & balkong**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Rune Herberg

**Mobil** 938 01 520  
**E-post** rune.herberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

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

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 9 300 000,-  
**Omkostn.:** Kr 233 890,-  
**Total ink omk.:** Kr 9 533 890,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 585,-  
**Selger:** Tore Sleperud

**Salgsobjekt:** Eierseksjon  
**Eierform:** Eierseksjon  
**Byggeår:** 1984  
**BRA-i/BRA Total** 105/109 kvm  
**Tomtstr.:** 21267.8 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 135, bnr. 39  
**Snr.** 114  
**Oppdragsnr.:** 1009260025

# Lekker 4-roms terrasseleilighet i "Gullrekka" m/solrik terrasse og balkong

Lys 4-roms terrasseleilighet med super plassering i "gullrekka" mot Alnastien og elva i rolige og barnevennlige omgivelser på Etterstad. Leiligheten har nytt kjøkken og nyoppusset badrom i 2022. Innhold 2.etg: Romslig entré/gang, 2 badrom, åpent kjøkken med spisestueplass og utgang balkong, 3 soverom og stue med utgang til stor solrik terrasse med flott utsikt. Boligen er omkranset av flotte grøntarealer og har en av områdets beste beliggenheter.

Kort om boligen:

- \*4-roms selveierleilighet i 2 etasje
- \*Fantastisk beliggenhet i "Gullrekka"
- \*Stor sydvendt terrasse, samt fin balkong med kveldssol
- \*Lekker Epoq kjøkkeninnredning fra 2022
- \*2 Badrom (1 oppusset i 2022)
- \*Garasjeplass med lader til elbil
- \*Barnevennlig beliggenhet
- \*Kort vei til Buss, T-bane & Tog



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	55
Egenerklæring .....	76
Energiattest .....	81
Nabolagsprofil .....	144
Budskjema .....	153

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 105 kvm

BRA - e: 4 kvm

BRA totalt: 109 kvm

TBA: 21 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

2. etasje

BRA-i: 105 kvm Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad og bad 2.

BRA-e: 4 kvm Bod på terrasse og bod i tilknytning til trappeoppgang.

### TBA fordelt på etasje

2. etasje

21 kvm Terrasse- og balkongareal

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

21267.8 kvm

### Tomtebeskrivelse

Pent opparbeidet felles eiertomt for sameiet. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen og diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer. Sameiet har opparbeidet fin lekeplass og grillplass med sittegrupper på området.

### Beliggenhet

Beliggenhet

Boligen ligger i et skjermet og tilbaketrukket bomiljø på Etterstad med en av områdets beste beliggenheter i "Gullrekka". Området har godt med lekeplasser og sittegrupper med tilliggende store grøntarealer som gir i området et spesielt idyllisk særpreg. Sameiet grenser til Etterstadløkka her er det under utvikling spennende planer for et flott friareal. Nærområdet har fantastiske turmuligheter langs turstiene ved Alnaelva. I området finner du skoler i alle trinn, samt flere barnehager. Området har flere butikker (REMA 1000 og COOP PRIX), samt nærbutikk som er søndagsåpen. Ønsker du større

utvalg er det kort vei til Fyrstikketorget og Bryn Senter med de fleste servicetilbud og fasiliteter. Leiligheten har en meget flott intern beliggenhet luftig og solrikt med flott utsikt over Fagerlia og Ekebergskrenten. Dette er også leiligheten for deg som ønsker å bo sentralt med kort vei til det meste.

#### Offentlig kommunikasjon

Boområdet har et særdeles godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet, med gåavstand til Brynseng t-banestasjon (600 meter). Det er bare 180 meter til bussholdeplass på Etterstadsletta (holdeplass Etterstad sør) hvor bussnr. 37 stopper. Helsefyrr ligger også en kort spasertur unna med stort antall lokalbusser, nattbuss, t-baner og flybuss. Det er også kort avstand til togstasjon på Bryn (1000 meter).

#### Idrett

Idrett står sentralt i bydelen, med flere store anlegg dedikert til sport. I nærheten finner du Buldreverket på Brynseng på 500m<sup>2</sup> som er en fantastisk klatrepark, Jordal Idrettspark med kunstgressbane og skatepark. På Kampen finner du treningssenteret Sats. 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 bl.a. nyåpnede Vålerenga kultur- og idrettspark. 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 og Etterstadsløkka med de muligheter som vil komme her. Du har også Svartdalsparken, som befinner seg i nærheten. Ut over dette finnes alt fra enorme gressletter på Ekeberg, til historiske Middelalderparken og solbading ved Vålerenga kirke. På Kroloftet ved Alnaelva finner du Oslo badestampforenings flotte nye badstue med garderobe, dusj og kaldvannskulp. Her kan du skue utover elva og urskogen i Svartdalen. Ønsker du et reelt bad, så kan du gå en tur ned til byens 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 mange gode restauranter, hvorav flere anerkjente: Smia Galleri på Vålerenga kombinerer mat med en smie i drift og metallkunst-utstillinger. Du har også Kraft restaurant nederst i Svartdalsparken med gode smaker og hyggelig uteservering til kl 22.00 hver dag. Kort gangavstand fra leiligheten finner du også det nyåpnede kulturhuset Kruttverket, med Cafestemning på dagtid og barstemning på kveldstid. På Ensjø finner du stedet Safe as milk. En trivelig kafe/bar med shuffleboard og god servering.

Øyhopping i Oslofjorden

Visste du at de idylliske øyene i Indre Oslofjord tilhører bydel Gamle Oslo? Og at øyene er 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 sør (ca. 180 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 bort til Etterstadsletta 74. ca. 4 min. Forøvrig kan man også ta t-bane 1, 2, 3 eller 4 til Helsfyr og følge gangvei til Etterstadsletta 74. ca. 7 min. For avgangstider se: [www.ruter.no](http://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 godt inne på området. 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 Kanvas barnehage  
Etterstadjordet barnehage  
Etterstad barnehage

### **Skolekrets**

Bryn Skole

### **Offentlig kommunikasjon**

Etterstad Sør busstopp (Linje 37) - 180 meter  
Bryn T-banestasjon (Linje 1. 2. 3 & 4) - 600 meter  
Helsfyr T-bane/buss (Flybuss) - 900 meter  
Bryn Togstasjon - (L1) - 1500 meter

## Bygningssakkyndig

Torgeir Lien;

## Type rapport

Tilstandsrapport

## Byggemåte

Leiligheten er en del av en terrasseblokk oppført i 1984, som strekker seg over fire etasjer i tillegg til en underetasje og garasjeplan.

Bygningens grunnmur og bærende konstruksjoner er utført i betong.

Grunnmuren er konstruert i betong.

Ytterveggene er kledd med liggende utvendig panel, mens gavlveggene er platekledde.

Vinduer og dører har utvendig aluminiumsbekledning.

Bygningen har et tilnærmet flatt yttertak, som er antatt teknet med papp eller folie.

Etasjeskillene i bygget er av betong.

Vinduet og terrassedøren i stuen har 2-lags energiglass fra 2018, mens de øvrige vinduene og balkongdøren har 2-lags energiglass fra 2023. Entrédøren er en original, glatt dør.

Leiligheten har en sydvendt terrasse med et dekke av malt betong og en blomsterkasse i front. I tillegg er det en nordvendt balkong med dekke i malt betong og rekkverk i trekonstruksjon. Felles trappeoppgang har betongtrapper med banebelegg, vegger av poroton murblokker og rekkverk i tre.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Dører

Avvik: Det er avvik:

Eldre slitt entrédør som er uten brann- og lydklassifisering og som subber i gulv.

- Innvendig - Overflater - gulv

Avvik: Det er avvik:

Slitte gulv med flere sår og merker.

- Innvendig - Innvendige dører

Avvik: Det er avvik:

Flere av dørene er slitte og tar i karm/terskel. Dør mellom entré og kjøkken subber i gulv.

- Våtrom - 2. etasje > Bad 2. - Overflater Gulv

Avvik: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

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

- Våtrom - 2. etasje > Bad 2. - Sluk, membran og tettesjikt  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

- Våtrom - 2. etasje > Bad 2. - Sanitærutstyr og innredning  
Avvik: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.  
Belysning på speilskap fungerer ikke.

- Kjøkken - 2. etasje > kjøkken - Avtrekk  
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/  
mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Avløpsrør  
Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige  
avløpsledninger.  
Gjelder de eldste avløpsrørene i leiligheten.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Innvendig - Etasjeskille/gulv mot grunn  
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.

- Våtrom - 2. etasje > bad - Generell  
Avvik: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.  
Sluk og tettesjikt/membran i form av vinylbelegg er fra byggeår, dvs. 1984.  
Baderommet tilfredsstillende ikke dagens strenge krav til våtromsstandard (tetthet  
og membraner). Sluk og tettesjikt er kritiske punkter ved baderommet. Det er viktig å  
merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet,  
installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at  
de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i  
vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Eldre sluk av plast er ofte utsatt  
for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre  
fuktskader på tilliggende konstruksjoner. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har  
nesten ikke fall mot sluk og det er ingen oppbrett på tettesjikt ved  
dør. Det er derfor risiko for fukt- og følgeskader i en lekkasjesituasjon dersom sluket  
går tett og ev. lekkasjevann renner ut ved dør. Et våtrom som ikke  
oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal iht.  
gjeldende retningslinjer gis TG3, selv om det ikke er observert fukt eller  
svikt i bygningsdelene.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 2. etasje > bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom

Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 1984.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Bademiljøexperten as, 2022

Beskrivelse: Oppusset hovedbaderom med nye fliser, varmekabler og ny innredning, samt nytt rør i rør system.

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

Ja

Firmanavn: Elektromontørn, 2022

Beskrivelse: Nytt til bad og kjøkken og nytt sikringskap.

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

Ja

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja

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

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

### **Innhold**

4-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje i terrasseblokk på Etterstad. Leiligheten består av entré, 3 soverom, 2 baderom, kjøkken med spisestueplass og stue. Utgang fra stue til sydvendt terrasse med bod. Utgang fra kjøkken/spisestue til nordvendt balkong. Leiligheten disponerer bod i yttergang 2. etasje, 1 bod på terrassen, samt halvpart av bod i underetasje. Leiligheten disponerer garasjeplass med elbillader i felles garasjeanlegg.

### **Standard**

Entré/gang

Lys og innbydende entré med god plass til yttertøy og sko. Gangen har et tidløst uttrykk med lyse vegger og parkettgulv. Entréen er romslig og gir et godt førsteinntrykk,

med naturlig plass til møblering som klesskap.

#### Soverom

Leiligheten tilbyr 3 romslige soverom, alle med god plass til seng og nattbord for maksimal komfort. Hovedsoverommet er meget romslig og har tilgang til hovedbaderommet. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og stor plass til flere klesskap. Hovedsoverommet er vendt mot syd og Alnaelven. De to andre soverommene er svalt plassert mot nord. Rommenes fleksibilitet gjør det enkelt å tilpasse etter behov enten som barnerom, gjesterom eller et inspirerende hjemmekontor.

#### Stue

Stor stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spiseplass eller tv-stuedel. Med en åpen og sosial planløsning som gjør rommet enkelt å møblere etter egne behov. Fra stuen er det direkte utgang til terrassen, som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i de varmere månedene. Fra både stue og terrasse kan du nyte en åpen og fri utsikt over grønne omgivelser og mot Alnaelva. Beliggenheten gir en god følelse av luft og avstand, samtidig som området oppleves rolig og skjermet.

#### Kjøkken

Pent og moderne kjøkken uten overskap. Det er ny Epoq kjøkkeninnredning fra 2022, med glatte fronter som har integrerte håndtak. Benkeplate i steinkompositt. Underlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og 78 cm bred induksjonstopp. Hvitevarer fra Electrolux. Det er montert komfyrvakt i tilknytning til induksjonstopp.

#### Baderom I

Baderom med vegg- og gulvfliser og varmekabler i gulvet. Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2022. Bak og under badekaret er det eldre gulv- og veggfliser. Himlingen er malt. Badet er utstyrt med veggmontert toalett med innebygd systerne, heldekkende servant med servantbatteri og servantskap med glatte hvite skuffefronter. Det er speil med integrert belysning over servanten. Videre er det et innfliset badekar med dusjvegg av herdet glass, veggmontert blandebatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Ventilasjon er via en overstrømningsventil i vegg mot det andre baderommet, med tilluft via luftespalte under døren.

#### Baderom II

Baderom med mosaikkfliser på vegger, flislagt gulv med varmekabler og malt himling. Badet ble oppusset ca. i 2006. Rommet er utstyrt med veggmontert toalett med innebygd systerne, heldekkende servant med servantbatteri og servantskap med glatte skuffefronter. Det er speilskap over servanten. Dusj med dusjvegg/skyvedør av herdet

glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Ventilasjon via avtrekksventil tilkoblet felles mekanisk avtrekk, og tilluft via spalte ved dørterskel.

#### Innvendige overflater

Gulv: Enstavs eikeparkett fra 2022 på kjøkken, eldre laminatgulv på det ene soverommet og eldre eikeparkett i øvrige rom.

Vegger: Hovedsakelig malte overflater, med tapet på én vegg i stuen. Vegger på kjøkken ble sparklet og malt i 2022.

Himling: Malte betonghimlinger.

Overflatene har normal slitasjegrad.

#### Tekniske installasjoner

- Avløpsrør: Interne og synlige avløpsrør av plast.
- Ventilasjon: Avtrekksventil på kjøkken og det minste badet er tilknyttet felles mekanisk avtrekk. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på kjøkken og hovedsoverom, samt via spalteventiler i vinduer.
- Branntekniske forhold: Boligen har røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr. Brannslukningsapparatet er fra 2003.

#### **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.

#### **Moderniseringer og påkostninger**

Arbeid utført i boligen:

2022:

- Enstavs eikeparkett fra 2022 på kjøkken.
- Vegger på kjøkken ble sparklet og malt i 2022.
- Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2022.
- Epoq kjøkkeninnredning fra 2022, med glatte fronter som har integrerte håndtak.
- Interne vannledninger i leiligheten er rør-i-rør opplegg.
- Bademiljøeksperten AS utførte rørleggerarbeid på bad og kjøkken og la fliser på hovedbad i 2022.
- Elektromontøren AS monterte ny innmat i sikringsskap samt utførte el. arbeid på kjøkken og hovedbad i 2022.

2006:

- Eier opplyser at badet ble oppusset ca. 2006 og at blant annet sluk og membran ble fornyet.

Arbeid utført i regi av Sameie:

2024:

- nye led taklamper i alle fellesarealer
- bytte av en rekke takvifter
- Viftene ble byttet vinteren/våren 2024.
- Vi fikk et byggmesterfirma til å skifte ut trevirke etter behov tidlig i november.

Arbeidet omfattet 24 leiligheter.

- utført en utskifting av alle "clue"/ datachip i fordelingsskap som skal sikre oppetiden på ladesystemet.

2023:

- Øvrige vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2023.

2022:

- Elektromontøren AS monterte ny innmat i sikringskap samt utførte el. arbeid på kjøkken og hovedbad i 2022.

2018:

- Vindu og terrassedør i stue med 2-lags energiglass fra 2018.

### **Modernisert/Påkostet år**

2022

### **TV/Internett/Bredbånd**

TV-Internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

### **Parkering**

Det medfølger 1 garasjeplass med lader for elbil i felles garasjeanlegg. Sameiet har oppstillingsplass for gjester som registeres med app.

### **Forsikringselskap og Polisenummer**

Gjensidige, polisenummer 78097286.

### **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**

Vindus prosjekt er ferdigstilt.

2022

Spyling av rør  
Byttet utekraner til frostsikre kraner  
Vedlikeholdt verandabord  
Byttet takvifte i 80  
Plantet

2021

Skiftet vinduer & dører i 70 & 72  
Byttet treverk på balkonger  
Skiftet tilbakeslagsventiler i 70, 72, 76, 78, 80 & 82  
Skiftet motor avtrekksvifte 66 & 68

2020

Skiftet vinduer & dører i 66, 68 & 80  
Støttemur ved 66 - 68  
Sykkelparkering ved 66 - 68 & 78 - 82  
Kontroll el-anlegg  
Skiftet treverk balkonger  
Skiftet tilbakeslagsventiler i 60, 62, 64, 66, 68 og 74

2020

Skiftet vinduer & dører i 60-64  
Betongrehabilitering garasje (under nr.70-82)  
Bodsikring – terrasser  
Snuplass og asfaltering  
Kulvert rehabilitert  
Drenering av vannåre ved 66-68  
Elbil infrastruktur oppgradering

2018

Membran i garasjen  
Betongrehabilitering garasje (under nr 60-64)  
Installert Elbil ladere  
Ny belysning og himling i garasjen  
Asfaltert garasje  
Lagt varmekabel og asfaltert gangvei  
LED lys i lyktestolper  
Maling av fasade  
Bytte av vinduer

2013

Rehabilitering av tak Omfatter tilleggsisolering, ny takteking, nye tak sluk samt heving

av gesimser

2012

Maling av oppganger

2011

Nytt dørcalling anlegg

2011

Montert lysarmaturer med sensor i kjeller

2009

Reparasjon av yttertak Bistand fra OPAS, arbeid utført av Protan Tak.

Utskiftning varmtvannsberedere Over halvparten av varmtvannsberedere samt alle sentralblandeventiler

2008

Gulvbelegg i kjeller

Bygget 12 kjellerboder i nr 76

Oppgradering av alle EL-hovedtavler Sikringsskap for bygg samt montering av ekstra armaturer i kjellerganger der det har vært behov.

2004

Rehabilitering av betong, membran, råteskade & isolering. Betongrehabilitering inkl. porefylling av søyler. Sliping og rengjøring samt membran på terrassedekket og bod tak. Utbedring av råteskader rekkverk/treflater. Maling av betongvegger & trevegger. Utskifting av stoppekraner på bad/kjøkken. Ny isolering av samtlige gavlvegger, samt nye gavlplater

Planer:

Solceller

Etter fjorårets årsmøte er det brukt en god del tid på videre undersøkelse om solceller på takene.

Det er gjennomført to befaringer av takene for å se om konstruksjonen og taktekket vil tåle belastningen. Konklusjonen på disse befaringene er at tilstanden på taket er som vi kan

forvente gitt levetiden (lagt i 2012, forventet levetid er 30 år) og at de vil tåle solceller.

Siden årsmøtet har rammevilkårene for solceller blitt endret en del. Først har det kommet en

forskriftsendring som gjør at all strømmen vi produserer innenfor eiendommen vil kunne fordeles på eiendommens strømmålere. Dette gjør det mer lønnsomt fordi all strømmen kan

brukes av sameiet heller enn å selges til spotpris. Samtidig har ikke Oslo kommunes tilskuddsordning blitt videreført i 2024, slik at vi nå må søke Enova om støtte i stedet. Det

potensielle tilskuddet er det samme, men terskelen for å få det er nok høyere. Enovas støtteordning for energiforberding krever at man har gjennomført en energikartlegging for å

vurdere effekten av ulike tiltak. Vi har fått tilskudd fra Enova for å gjennomføre en slik kartlegging og OBOS Prosjekt er i gang med å gjøre kartleggingen.

Vi har innhentet oppdaterte priser fra leverandører og fått mer presise beregninger for hvor mye strøm vi har en realistisk kapasitet til å produsere. I all hovedsak står tallene styret la frem på forrige årsmøte seg, men prisene har falt betraktelig. Prosjektet går videre.

### Rørprosjektet

Styret engasjerte i 2025 Favn (Tidligere Selvaag Prosjekt) til å gjennomføre et forprosjekt med plan om å bytte ut alle felles vannrør og avløpsrør i de vertikale sjaktene. Det har vært avholdt to beboermøter om prosjektet, som også ble diskutert på det ordinære årsmøtet. Forprosjektet er sin avslutning, og forslaget om å gå i gang med rørprosjektet vi bli lagt frem på et ekstraordinært og digitalt årsmøte om kort tid. Prisen for prosjektet er anslått til 18,6 millioner kroner, og finansieres med låneopptak. Nåværende fellesutgifter gir rom for å betjene lånet og gjennomføre mindre vedlikeholdsarbeider.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

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. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

## Energi

### Oppvarming

Elektrisk oppvarming. Boligen er oppvarmet med termostatstyrte panelovner i stue, kjøkken og alle soverom, samt varmekabler på begge bad. Fant ikke ytterligere informasjon om oppvarming i spesifikke rom.

## Energimerke

D

### Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig](http://www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger

Kr 9 300 000

### Omkostninger kjøper

9 300 000 (Prisantydning)

---

Omkostninger

232 500 (Dokumentavgift)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545 (Tinglysningsgebyr skjøte)

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

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

---

233 890 (Omkostninger totalt)

245 790 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

248 590 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

---

9 533 890 (Totalpris. inkl. omkostninger)

9 545 790 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

9 548 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

---

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

### Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primærbolig**

Kr 2 071 696 for år 2024

**Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 8 286 782 for år 2024

**Tilbud om lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Eierbrøk**

1085/151215

**Felleskostnader inkluderer**

- Totalbeløp felleskostnader: 6 585 kr pr. md.
- TV & Bredbånd: 245 kr pr. md.
- Garasje: 50 kr pr. md.
- Felleskostnadene dekker boligselskapets driftskostnader.
- Sameiet har meget god likviditet og styret vedtok derfor kun en mindre økning av felleskostnadene for 2025 med rundt tre prosent.
- Styret fastsetter akontobeløp for felleskostnader som forfaller forskuddsvis hver måned.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 585

## Sameiet

**Sameienavn**

Stang Terrasse

**Organisasjonsnummer**

975801055

**Om sameiet**

Sameiet består av 174 seksjoner.

Stang Terrasse Boligsameie er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 975801055, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune  
Gårdsnr: 135 Bruksnummer: 39

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Bank: OBOS-BANKEN  
Lånenr.: 98207599654  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,35%  
Restsaldo 1 876 768,-  
Innfrielsesdato: 30.07.2037  
Type rente: Flytende

Bank: OBOS-BANKEN  
Lånenr.: 98207793868  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 7,35%  
Restsaldo 4 888 129,-  
Innfrielsesdato: 30.06.2039  
Type rente: Flytende

**Styregodkjennelse**

Det kreves ikke styrets godkjennelse ved overtakelse.

**Vedtekter/husordensregler**

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

**Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. sameiets vedtekter.

## Forretningsfører

**Forretningsfører**

OBOS Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

**Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 135, bruksnummer 39, seksjonsnummer 114 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:

301/135/39/114:

17.04.1984 - Dokumentnr: 19581 - Erklæring/avtale

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET

FOR: NOK 15,000

MED PRIORITET ETTER 90% AV TAKST.

Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1984 - Dokumentnr: 19581 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 114

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1085/151215

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 174 SEKSJONER

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger Ferdigattest for nybygg av terrasseblokk på Gnr.135, bnr. 31, Etterstadsletta 74-76, datert 10.10.1986.

### **Vei, vann og avløp**

Adkomstvei: Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann: Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp: Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål. Eiendommen følger kommuneplan med formål..

### **Adgang til utleie**

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

husordensregler."

### **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.

### **Konsesjon**

Erverv av seksjon i sameiet er konsesjonsfritt.

## Kontraktsgrunnlag

### **Kjøpsbetingelser**

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

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

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

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

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

### **Overtakelse**

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

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

Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Betalingsbetingelser**

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 deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysninger**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 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 Pluss og Boligkjøperforsikring fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsfor sikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,7% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,- og visninger kr 3.500,-. Minimumsprovisjonen er avtalt til kr 45.000,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle 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 3.500,- per time for utført arbeid, oppad begrenset til kr 35.000,-, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

**Ansvarlig megler**

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

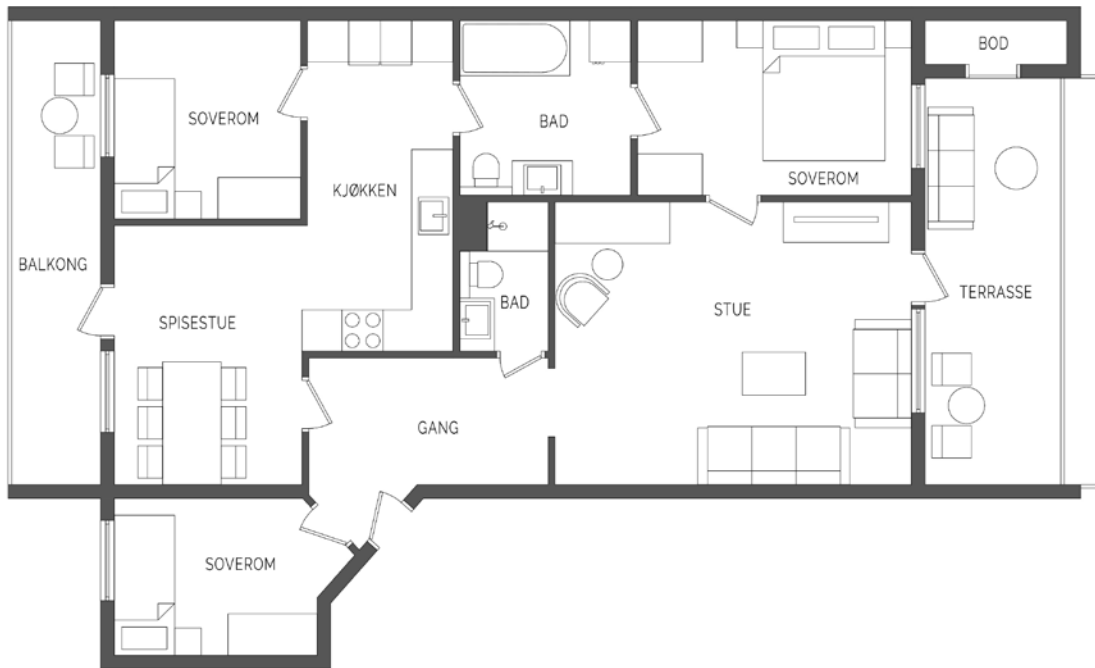
**Oppdragstaker**

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

**Salgsoppgavedato**

13.04.2026

# Plantegning



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

# Stuen & terrasse



Velkommen til visning i Etterstadsletta 74 !



Lys og romslig stue med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys og gir en luftig atmosfære. Her er det god plass til både sofagruppe og spise plass, med en åpen og sosial planløsning.



Boligen fremstår som innbydende med lyse overflater, varme tregulv og gode lysforhold, som samlet gir et trivelig og hjemmekoselig preg.



Her er det god plass til både sofagruppe og spise plass eller tv-stuedel



Stor sydvendt terrasse terrasse hvor du kan nyte en åpen og fri utsikt over grønne omgivelser og mot Alnaelva.



Terrassen er solskjernet med markise

**Utsikt**



Fra terrassen er det fantastisk utsikt over de store grøntområdene, Alnaelva og mot Ekebergskrenten.

# Kjøkken & spisestue



Pent og moderne kjøkken uten overskap. Det er ny Epoq kjøkkeninnredning fra 2022, med glatte fronter som har integrerte håndtak.



Det er benkeplate i steinkompositt. Underlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Integret oppvaskmaskin, stekeovn og 78 cm bred induksjonstopp.



Hvitevarer fra Electrolux. Det er montert komfyrvakt i tilknytning til induksjonstopp.



Rommet har et moderne og harmonisk uttrykk med delikate gråtoner på veggene, kombinert med ny lys enstavs eikparkett som gir en lun og behagelig atmosfære.



Innblydende og stilren spisestue med god plass til stort spisebord og sosiale sammenkomster.



Det er utgang fra spisestuen og ut til en nordvendt balkong med kveldssol.

# Balkongen



Fin nordvendt balkong med plass til sittegruppe m.m.



Balkongen har kveldssol på sommeren.

# Hovedsoverom



Hovedsoverommet er meget romslig og har tilgang til hovedbaderommet. Hovedsoverommet er vendt mot syd og Alnelven.



Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og stor plass til flere kleskap.

# Soverom II



Soverom II er også av god størrelse og har plass til seng, skrivebord og klesskap. Rommet er vendt mot nord.

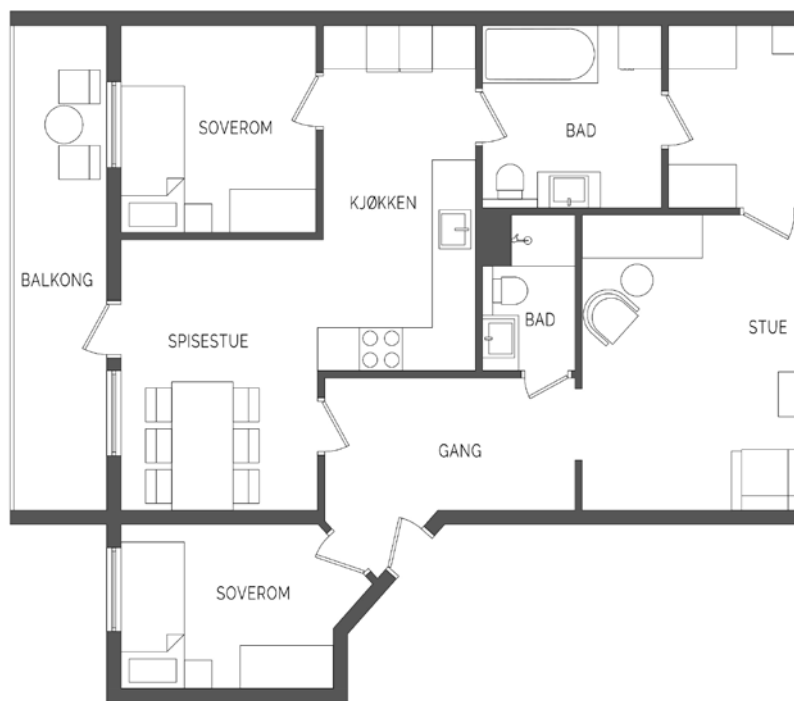


Det er idag klesskap montert.

**Soverom III**

Plantegningen viser plassering til de to minste soverommene

Soverom III er også av god størrelse med plass til seng, nattbord, skrivebord m.m.



illustrasjonen er ikke en teknisk tegning og avvik kan forekomme



# Hovedbaderom



Badet er utstyrt med innfliset baderkar, veggmontert toalett med innebygd sisterne, heldekkende servant med servantbatteri og servantskap med glatte hvite skuffefronter. Det er speil med integrert belysning over servanten.



Delikat hovedbaderom oppusset i 2022 nye fliser, nytt rør-i-rør system og ny innredning.

# Baderom II



Baderom II er oppusset i 2006 og har mosaikkfliser på vegger, flislagt gulv med varmekabler og malt himling.

**Gangen**



Lys og innbydende entré med god plass til yttertøy og sko. Gangen har et tidløst uttrykk med lyse vegger og parkettgulv.



Entréen er romslig og gir et godt førsteinntrykk, med naturlig plass til møblering som klesskap.

**Sameiet**



Leiligheten har en meget fin intern beliggenhet i "Gullrekka"



Leiligheten ligger i meget barnevennlig omgivelser med lekeplass og grillplass rett ved boligen.

# Området



Rett nedenfor leiligheten finner du Alnastien og Alnaelva med flotte turmuligheter.



Etterstad har en urban beliggenhet med nærhet til sentrum, men allikevel store grøntområder.

# Vedlegg

# Tilstandsrapport

- 🏠 Leilighet
- 📍 Etterstadsletta 74 , 0659 OSLO
- 📖 OSLO kommune
- # gnr. 135, bnr. 39, snr. 114

Sum areal alle bygg: BRA: 109 m<sup>2</sup> BRA-i: 105 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 07.04.2026

Rapportdato: 11.04.2026

Oppdragsnr.: 15431-1663

Eiendomsverdi ref nr: BS4125

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Sertifisert Takstingeniør: Torgeir Lien



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Rapportansvarlig



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.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige 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 straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

4-roms selveierleilighet beliggende i 2. etasje i terrasseblokk på Etterstad. Leiligheten er gjennomgående i bygget og består av entré, stue, kjøkken, 3 soverom og 2 bad. Stue med utgang til sydvendt terrasse. Bod på terrasse. Kjøkken med utgang til nordvendt balkong. Eier opplyser at leiligheten disponerer garasje plass nr. 114 med elbillader i felles garasjeanlegg i kjeller, samt at leiligheten disponerer bod i 2. etasje.

## Leilighet - Byggeår: 1984

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vindu og terrassedør i stue med 2-lags energiglass fra 2018. Øvrige vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2023. Utvendig aluminiumsbekledning. Original glatt entrédør med sikkerhetslås og kikkehull.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Hvite profilerte innvendige dører. Glassdør mellom entré og kjøkken. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Eldre laminatgulv på det ene soverommet. Enstavs eikeparkett fra 2022 på kjøkken. Eldre eikeparkett i øvrige rom. Tapet på én vegg i stue. For øvrig malte veggoverflater. Vegger på kjøkken ble sparklet og malt i 2022. Malte betonghimlinger.

Andre opplysninger: Termostatstyrte panelovner i stue, kjøkken og alle soverom. Boligen er utstyrt med røykvarsler og eldre brannslukningsapparat.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

#### Hovedbad:

Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2022. Vegg- og gulvfliser med format på ca. 60x60 cm. Bak/under badekar er det eldre gulv- og veggfliser. Malt himling. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved soveromsdør. Originalt plastsluk. Tettesjikt i form av originalt vinylbelegg. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd systerne. Heldekkende servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skuffefronter som har integrerte håndtak. Speil med integrert belysning over servant. Innfliset badekar med dusjvegg av herdet glass. Veggmontert blandebatteri. Dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i form av overstrømningsventil i vegg mot det andre baderommet. Tilluft via luftespalte mellom dørblad og terskel på begge baderomsdører.

#### Bad 2:

Eier opplyser at badet ble oppusset ca. 2006 og at blant annet sluk og membran ble fornyet. Mosaikkfliser på vegger. Malt himling. Fliser på gulv. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd systerne. Heldekkende servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skuffefronter. Speilskap over servant. Dusj med dusjvegg/skyvedør av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Epoq kjøkkeninnredning fra 2022, med glatte fronter som har integrerte håndtak. Benkeplate i steinkompositt. Underlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og 78 cm bred induksjonstopp. Hvitevarer fra Electrolux. Det er montert komfyrvakt i tilknytning til induksjonstopp.

Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Vannledninger er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap er plassert i vegg mellom det minste baderommet og kjøkken, med adkomst til fordelerskap bak benkeskap på kjøkken. Utenpåliggende vannrør på hovedbad er forkrommede kobberør. Stoppekraner er plassert bak luke på det minste baderommet. Interne og synlige avløpsrør av plast. Avtrekksventil på kjøkken og det minste baderommet som er tilknyttet felles mekanisk avtrekk. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på kjøkken og hovedsoverom samt via spalteventiler i vinduer. Sikringsskap med 40A hovedsikringer. Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 6 stk. 15A kurser.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Leilighet

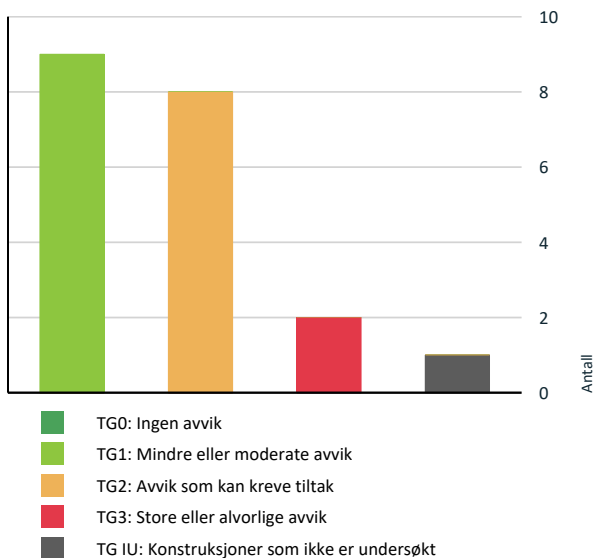
- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningssetaten er tegning med stempel nr. 4, datert 11.01.1982.

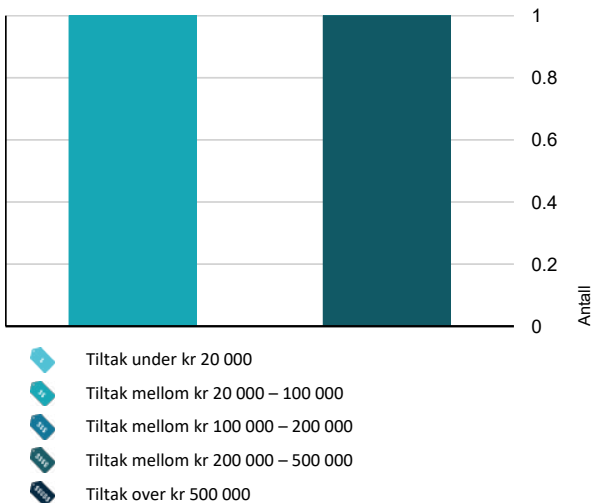
Kun mindre endring som består i at del av hovedsoverom tidligere var avdelt med garderobeskap og beskrevet som kott samt at det minste badet var beskrevet som wc.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



## Anslag på utbedringskostnad



## 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 og terrasse/balkong som disponeres av seksjonen. Eier opplyser på forespørsel at det ikke er problemer med tekniske installasjoner eller funksjoner i boligen og at det ikke er noen skjulte skader eller unormal slitasje, bortsett fra det som er beskrevet i denne rapporten. 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](#)

#### TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Våtrom > 2. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

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

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 2. etasje > kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad 2. > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad 2. > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 2. etasje > Bad 2. > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

## Sammendrag av boligens tilstand

- ⚠ Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i [Gå til side](#) henhold til krav i dagens forskrifter.
- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- ⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtekniske forskrift.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1984

### Kommentar

### Anvendelse

### Standard

### Vedlikehold

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vindu og terrassedør i stue med 2-lags energiglass fra 2018. Øvrige vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2023. Utvendig aluminiumsbekledning. Normal slitasjeegrad.

### TG 2 Dører

#### Beskrivelse

Original glatt entrédør med sikkerhetslås og kikkehull.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre slitt entrédør som er uten brann- og lydklassifisering og som subber i gulv.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren behøver vedlikehold. En eventuell utskifting til en brann- og lydklassifisert dør vil ha stor innvirkning på brannmotstand og lydreduksjon.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Stue med utgang til sydvendt terrasse på 12 m<sup>2</sup> + blomsterkasse i betong. Bod på 2,2 m<sup>2</sup> på terrassen.

Dekke i malt betong. Liggende panel på leilighetens yttervegg mot terrasse. 2 veggmonterte utelamper og stikkontakt. Markise.

Blomsterkasse i front som fungerer som rekkverk. Blomsterkassen er 55-60 cm høy. Hovedregelen for krav til rekkverkshøyde er 1,0 m. På oppføringstidspunktet var kravet 0,90 m. Rekkverk kan imidlertid erstattes av fastmontert blomsterkasse med dybde, høyde og utforming slik at sikkerhet mot sammenstøt og fall ivaretas, forutsatt at nivåforskjell fra terrassegulv ned til underliggende plan er under 3,0 m. Dette ble første gang omtalt i byggeforskrift av 1969 ved en endring datert 18. oktober 1971. Nivåforskjellen ned til underliggende terrasse er under 3,0 m.

Terrassen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Det ble registrert noe jordslag i markiseduk. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av terrassen. Tilstand på betongdekke, bortsett fra gulvoverflate, er ikke kontrollert av takstmannen da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Generelt om vedlikehold: Terrasser og balkonger behøver regelmessig vedlikehold i form av rengjøring av overflater og sluk/avløp, overflatebehandling av materialer, fjerning av snø på vinterstid, sjekk av beslagløsninger m.m.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 2

#### Beskrivelse

Kjøkken med utgang til nordvendt balkong på 9 m<sup>2</sup>. Dekke i malt betong. Liggende panel på leilighetens yttervegg mot balkong. Veggmontert utelampe. Rekkverk i trekonstruksjon.

Balkongen har normal og forventet slitasje samt klimapåvirkning mht. alder. Vurderingen i denne rapporten gjelder overflater og det som er synlig fra innvendig side av balkongen. Tilstand på betongdekke, bortsett fra gulvoverflate, er ikke kontrollert av takstmannen da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

# Tilstandsrapport

## INNSENDIG

### TG 1 Overflater

#### Beskrivelse

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Vegger: Tapet på én vegg i stue For øvrig malte overflater. Vegger på kjøkken ble sparklet og malt i 2022.

Himlinger: Malte betonghimlinger.

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

### TG 2 Overflater - gulv

#### Beskrivelse

Gulv: Eldre laminatgulv på det ene soverommet. Enstavs eikeparkett fra 2022 på kjøkken. Eldre eikeparkett i øvrige rom.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Slitte gulv med flere sår og merker.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Oppgradering av overflater må påregnes ved et eierskifte.

### TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

#### Beskrivelse

Betong i etasjeskille. Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 15 mm innenfor 2 meter på hovedsoverom og 22 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 25 mm gjennom hele rommet på hovedsoverom og 32 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell i etasjeskille på over 20 mm innenfor en avstand på 2 meter og høydeforskjell i etasjeskille på mer enn 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 overflateoppretting på gulv som har fått TG 3.

**Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000**



På avbildet punkt ligger grønn laserlinje 67 mm over gulv. Laserens oppstillingspunkt ligger 45 mm over gulv. Differansen på 22 mm (dvs. 67 mm minus 45 mm) er derfor høydeforskjellen på høyeste og laveste målepunkt innenfor en avstand på 2 meter.

# Tilstandsrapport

## TG 2 Innvendige dører

### Beskrivelse

Hvite profilerte innvendige dører. Glassdør mellom entré og kjøkken.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Flere av dørene er slitte og tar i karm/terskel. Dør mellom entré og kjøkken subber i gulv.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene behøver vedlikehold.

## VÅTROM

### 2. ETASJE > BAD

## TG 3 Generell

### Beskrivelse

Eier opplyser at badet ble overflateoppusset i 2022. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Vegg- og gulvfliser med format på ca. 60x60 cm. Bak/under badekar er det eldre gulv- og veggfliser. Malt himling. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved soveromsdør. Originalt plastsluk. Tettesjikt i form av originalt vinylbelegg. Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannspyling og innebygd systerne. Heldekkende servant med servantbatteri. Servantskap med glatte hvite skuffefronter som har integrerte håndtak. Speil med integrert belysning over servant. Innfliset badekar med dusjvegg av herdet glass. Veggmontert blandebatteri. Dusjgarnityr med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk i form av overstrømningsventil i vegg mot det andre baderommet. Tilluft via luftespalte mellom dørblad og terskel på begge baderomsdører.

### Vurdering av avvik:

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

Sluk og tettesjikt/membran i form av vinylbelegg er fra byggeår, dvs. 1984. Baderommet tilfredsstillers ikke dagens strenge krav til våtromsstandard (tetthet og membraner). Sluk og tettesjikt er kritiske punkter ved baderommet. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Eldre sluk av plast er ofte utsatt for lekkasjer og særlig i overganger. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktskader på tiliggende konstruksjoner. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har nesten ikke fall mot sluk og det er ingen oppbrett på tettesjikt ved dør. Det er derfor risiko for fukt- og følgeskader i en lekkasjesituasjon dersom sluket går tett og ev. lekkasjevann renner ut ved dør. Et våtrom som ikke oppfyller funksjonskrav om tettesjikt og sluk i dagens tekniske forskrift skal iht. gjeldende retningslinjer gis TG3, selv om det ikke er observert fukt eller svikt i bygningsdelene.

### Konsekvens/tiltak

- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

**Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000**



Originalt sluk.

### 2. ETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tiliggende konstruksjoner til dusjonen (kjøkkeninnredning og naboleilighet). Dusjonen som er det området hvor det erfaringsmessig er mest utsatt for fuktpåkjenning og skade, ligger på vegg mot naboleilighet og

# Tilstandsrapport

kjøkkeninnredning. I tillegg vender en av baderomsveggene mot det andre badet. Hulltaking i vegg andre steder inn mot badet (det vil si vegg mot soverom), vil ikke gi et riktig bilde av forholdene, og ble derfor ikke utført. Som en ekstra kontroll, ble det benyttet elektromagnetisk fuktindikator av type Protimeter MMS2 på vegger i dusjsonen. Instrumentet viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier. På befaringen ble det heller ikke registrert visuelle indikasjoner på fukt, slik som for eksempel riss i flisfuger på vegger i dusjsonen. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## 2. ETASJE > BAD 2.

### Generell

#### Beskrivelse

Eier opplyser at badet ble oppusset ca. 2006 og at blant annet sluk og membran ble fornyet.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Foruten visuell besiktigelse har undertegnede derfor ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringstidspunktet/ byggetidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

Årstall: 2006

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > BAD 2.

### TG 1 Overflater vegger og himling

#### Beskrivelse

Mosaikkfliser på vegger. Malt himling.  
Normal slitasje med hensyn til alder.

## 2. ETASJE > BAD 2.

### TG 2 Overflater Gulv

#### Beskrivelse

Flislagt gulv. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Badet ble oppusset ca. i 2006. Det er derfor lagt til grunn at TEK97 var gjeldende vedrørende fallforhold på gulvet. Veiledningen til TEK 97 sier at tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket, dvs. 16 mm. Membranens høyde ved dør skal dessuten være 25 mm over høyde ved topp slukrist. Der membranens høyde ikke er mulig å kontrollere uten destruktive inngrep skal man ta utgangspunkt i høyde på topp flis ved dørterskel. Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har fall til sluk på 10 mm i en avstand på 0,8 m fra sluk og 10 mm fra topp flis ved dørterskel. Membranens høyde ved dørterskel er ca. 18 mm over høyde ved topp slukrist.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovring, påse at våtrommet bygges med riktig fall til sluk.

## 2. ETASJE > BAD 2.

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Plastsluk med klemring for membran. Hovedsluk er plassert i dusjsonen. Hjelpesluk under servantskap. Membran er synlig bak feielist ved dørterskel. For øvrig lot det seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen.

# Tilstandsrapport

Tilleggsutjevningforbindelse (jordledningen) i hovedsluket er ikke festet til sluk/rammen. Jordledningen mangler kabelsko for feste av utjevningforbindelsen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet og sluk skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved fremtidig renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.

Vedrørende jordledningen så må det legges til grunn at elektroinstallatøren som skal ha montert denne, har lagt den frem til sluket fordi risikovurderingen konkluderte med at det er behov for denne. En elektrotakstmann kan eventuelt klarlegge forholdet nærmere.



Hovedsluk.

## 2. ETASJE > BAD 2.

### 📍 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Veggmontert toalett i hvit porselen med to-trinns vannsplying og innebygd sisterner. Heldekkende servant med servantbatteri. Servantskap med glatte skuffefronter. Speilskap over servant. Dusj med dusjvegg/skyvedør av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj.

#### Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Belysning på speilskap fungerer ikke.

#### Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sisterner var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Belysning på speilskap bør utbedres.

## 2. ETASJE > BAD 2.

### 📍 TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Avtrekkshentil som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Avtrekkshentil er plassert øverst på vegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

## 2. ETASJE > BAD 2.

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i nedre del av stuevegg på baksiden av dusjonen. Hullet er tettet med dekklokk, som enkelt kan demonteres ved fremtidig fuktkontroll.

## KJØKKEN

# Tilstandsrapport

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Epoq kjøkkeninnredning fra 2022, med glatte fronter som har integrerte håndtak. Benkeplate i steinkompositt. Underlimt oppvaskkum med ettgreps blandedbatteri. Integrrert oppvaskmaskin, stekeovn og 78 cm bred induksjonstopp. Hvitevarer fra Electrolux. Det er montert komfyrvakt i tilknytning til induksjonstopp. Det anbefales å montere lekkasjedeteksjon i tilknytning til vanninstallasjoner på kjøkken. Normal bruksslitasje.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

## 2. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kullfilterventilator basert på omluft over kokesonen.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det kan være at sameiet har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Tiltak for å lukke avviket må derfor avklares nærmere med styret i sameiet før det eventuelt kan gjennomføres.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 1 Vannledninger

#### Beskrivelse

Interne vannledninger i leiligheten er rør-i-rør opplegg. Fordelerskap er plassert i vegg mellom det minste baderommet og kjøkken, med adkomst til fordelerskap bak benkeskap på kjøkken. Fordelerskapet har overløp med avrenning til det minste badet. Utenpåliggende vannrør på hovedbad er forkrommede kobberør. Stoppekraner er plassert bak luke på det minste baderommet. 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. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringdagen. 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. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis interne vannrør i leiligheten TG 1. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger. Til informasjon så har styret nylig kalt inn til informasjonsmøte om mulig rehabilitering av felles rør for vann og avløp. Tilstand på felles vann- og avløpsrør for bygningen og eventuell utskifting av disse er ikke vurdert i denne rapporten.

Årstall: 2022

Kilde: Eier

### TG 2 Avløpsrør

#### Beskrivelse

Interne og synlige avløpsrør av plast. Rørføringer og avløpsrørens tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringdagen.

#### Vurdering av avvik:

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

Gjelder de eldste avløpsrørene i leiligheten.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden de interne avløpsrørene i leiligheten fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Avtrekksventil på kjøkken og det minste baderommet som er tilknyttet felles mekanisk avtrekk. Friskluftstilførsel via veggventil i yttervegg på kjøkken og hovedsoverom samt via spalteventiler i vinduer.

Mekaniske avtrekksanlegg krever periodisk oppfølging i form av rens og vedlikehold.

Det bemerkes at ventilasjon på bad og avtrekk fra kokesonen på kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Sikringsskap med 40A hovedsikringer.

Sikringsskapet er plassert i trappeoppgang utenfor leiligheten.

Fordeleskurser med jordfeilautomater.

Fordeleskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs og 6 stk. 15A kurser.

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.

**1984**

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

**Ja**

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ukjent**

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

**Nei**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

**Nei**

7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank

**Nei**

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

# Tilstandsrapport

9.

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Nei

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

Ja

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 tilfredsstillers 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 femte år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene. I forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er ikke fremlagt samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll.



Sikringsskap.

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Det er tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggtkniske forskrift.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

#### Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

# Tilstandsrapport

Vedrørende radon: 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.

Vedrørende avvik i branncelleinndeling: Dette er relatert til at entrédøren ikke er brannklassifisert iht. gjeldende krav. Dette innebærer at eventuell brann og røyk vil kunne spre seg raskt mellom leiligheten og trappeoppgangen. Det anbefales å bytte til entrédør som er brann- og lydklassifisert.

Vedrørende slukkeutstyr: Brannslukningsapparatet er fra 2003, dvs. 23 år gammelt. Bør ikke være mer enn 10 år.

Vedrørende balkongrekkverk: Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk eller utbedring av rekkverkshøyde til dagens forskriftskrav.

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

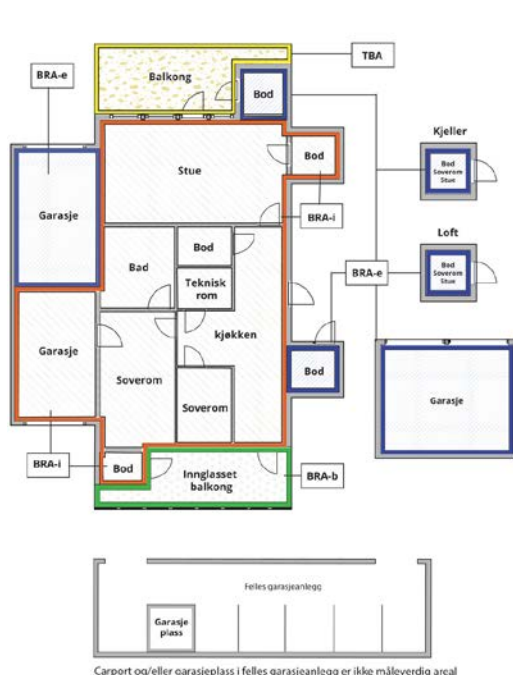
## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2. etasje	105	4		109	21
<b>SUM</b>	<b>105</b>	<b>4</b>			<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>109</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. etasje	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad, bad 2.	Bod på terrasse, bod i tilknytning til trappeoppgang.	

### Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,38 m.

Terrasse med gulvareal på 12 m<sup>2</sup>. Bod på 2,2 m<sup>2</sup> på terrassen.

Balkong med gulvareal på 8,8 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer bod på 1,8 m<sup>2</sup> i 2. etasje.

Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

Generelt om bod/rom i fellesareal: For sameie 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.

## Lovlighet

### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 4, datert 11.01.1982.

Kun mindre endring som består i at del av hovedsoverom tidligere var avdelt med garderobeskap og beskrevet som kott samt at det minste badet var beskrevet som wc.

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Bademiljøexperten AS utførte rørleggerarbeid på bad og kjøkken og la fliser på hovedbad i 2022.

Elektromontøren AS monterte ny innmat i sikringsskap samt utførte el. arbeid på kjøkken og hovedbad i 2022.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.4.2026	Torgeir Lien	Takstingeniør

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	39		114	21267.8 m <sup>2</sup>	Kartverket	Eiet
<b>Adresse</b> Etterstadsletta 74							
<b>Hjemmelshaver</b> Sleperud Tore							
<b>Boligselskap</b> Stang Terrasse Boligsameie	<b>Eierandel</b> 1085 / 151215		<b>Forretningsfører</b> OBOS Eiendomsforvaltning AS. Tlf: 22 86 59 99			<b>Organisasjonsnr</b> 975801055	

## 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 + underetasje og garasjeplan/kjeller.

Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong.

Yttervegger med liggende utvendig panel. Platekleddede gavlvegger.

Trappeoppgang med betongtrapper. Banebelegg i trinn og på gulv i gangareal. Vegger med murblokker i poroton og malte overflater. Rekkverk i tre.

Tilnærmet flatt yttertak, antatt tekket med papp/folie.

Sameiet består av 174 seksjoner.

Stang Terrasse Boligsameie ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Etterstadsletta 60 - 82.

Hjemmeside: [www.stangterrasse.no](http://www.stangterrasse.no)

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

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring ASA	91577405			
<b>Kommentar</b> Felles forsikring for bygningsmassen i sameiet. Eier må selv tegne innboforsikring.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ferdigattest/Midl. brukstillatelse	05.04.2026		Gjennomgått		Nei
Forretningsførerinfo	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	09.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	09.04.2026		Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## Forutsetninger

### Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

### Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



# Selgers egenerklæring

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

---

Selgere

Tore Sleperud

---

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 1984
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Etterstadsletta 74

0659 Oslo

0301-135/39/0/114



## Våtrom, tak og fasade

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1.

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

**Firmanavn:** Bademiljøexperten as

**Beskrivelse av arbeidet:** Oppusset hovedbaderom med nye fliser, varmekabler og ny innredning, samt nytt rør i rør system.

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Drenering, fukt og lekkasje

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Tekniske installasjoner



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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Ja**

**Faglært arbeid:**

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

**Firmanavn:** Elektromontørn

**Beskrivelse av arbeidet:** Nytt til bad og kjøkken og nytt sikringskap

---

## Eiendommen og omgivelsene

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

## Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

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

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

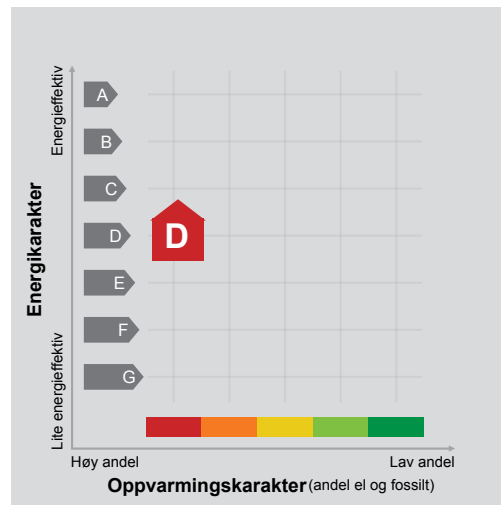
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

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

## Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0659
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80926936
Merkenummer	Energiattest-2025-223532
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



**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

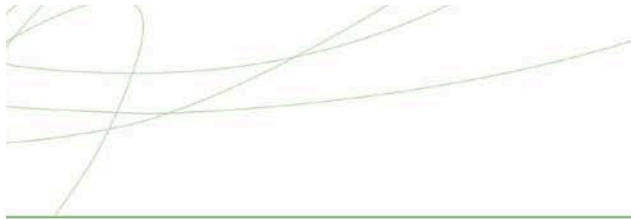
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.enova.no/energimerking).

### Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

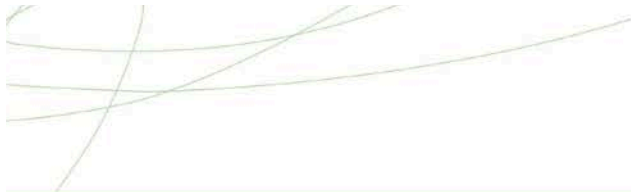
**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1984

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 109

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

**For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.**

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

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

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





## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Etterstadsletta 66	80926936	H0201	54	0	
Etterstadsletta 60	80926928	H0201	12	0	
Etterstadsletta 74	80926952	H0201	114	0	
Etterstadsletta 68	80926936	H0203	55	0	
Etterstadsletta 76	80926952	H0203	115	0	
Etterstadsletta 62	80926928	H0203	13	0	

Enhets	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1984

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering oppløst	Nei
Dato for oppløst	

Areal yttervegger	30 m <sup>2</sup>
Areal tak	7 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	109 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	109 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	260 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,46 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,41 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	61,6 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h

Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

#### Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,86
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

#### Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
--	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

#### Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
---	------

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	28.6.2024
Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
-------	------------------

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	62,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	131,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	15 801 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	145,63 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 543 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	145,63 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	15 801 kWh/år

##### Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	15 801 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	15 801 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

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

Deres ref.: 1009260025 . Vår ref.: 1204-1-114

Dato: 30.03.2026

### Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Stang Terrasse  
Organisasjonsnr: 975801055  
Seksjonseier: Sleperud, Tore  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 114  
Adresse: Etterstadsletta 74, 0659 OSLO  
Seksjonsnummer: 114  
Gnr. 135  
Bnr. 39

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 91577405.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Dersom selger har garasje, følger denne seksjonen. Se felleskostnader  
[www.stangterasse.no](http://www.stangterasse.no)

Tomten er eiet av sameiet. For nye eiere: Skilt til ringetablå og postkasse bestilles hos styret. Husk å oppgi leilighetsnr. til postkasseskilt.

Nei

### Selskapets totale lån og vilkår:

**Bank:** OBOS-banken AS  
Lånenr.: 98207793868  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,80%  
Restsaldo: 1 880 306,00  
Innfrielsesdato: 28.02.2030  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 585,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
TV & Bredbånd	245,00	
Garasje	50,00	

Felleskostnader

6 290,00

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post [restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

**Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 518,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 683,-
Annen formue:	28 009,-
Gjeld:	19 068,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

<b>Bank:</b>	<b>OBOS-banken AS</b>
Lånenummer:	98207793868
Restsaldo:	13 492,34
Kapitalkostnader:	322,38
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 13 492,34,-, 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 Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: [dierkes@obos.no](mailto:dierkes@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/John Olav Stensaker, e-post: [stangterrasse@styrerommet.no](mailto:stangterrasse@styrerommet.no)

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



# Årsmøte 2026

## Innkalling

S.nr. 1204  
BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

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

### Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 24. mars kl. 22:00 og lukker 31. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1204>

Det holdes også et frivillig møte 24. mars kl. 18:00 , Brynseng skole, Brynsengfarete 10, 0667 Oslo.

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Velkommen til årsmøte 2026

Styret ønsker velkommen til årsmøte 2026. Det er igjen valgt årsmøte i hybridform der vi har felles møte fysisk og avstemning digitalt i etterkant. Styret ønsker at flest mulig stiller på det fysiske møtet da det er åpent for diskusjon rundt sakene. Her vil det som vanlig bli kaffe og boller til de fremmøtte

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Utskifting av stigerør
7. Oppgradering av redskapsbod til kombinert sykkelparkering og redskapsbod
8. Oppgradering av låssystemet
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,  
Styret i BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges på møtet 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 at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

#### Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

#### Vedlegg

1. 1204 - Årsregnskap.pdf

---

Sak 5

### Fastsettelse av honorarer

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 300.000,-

#### Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300.000,-

---

Sak 6

### Utskifting av stigerør

#### Forslag fremmet av:

Bente Fossli

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

#### Begrunnelse

Det har i mange år vært snakket om at stigerørene i Selvaag-blokker er av dårlig kvalitet. Det er positivt at styret nå har startet prosessen med dette arbeidet.

Det ble i 2022 utarbeidet en vedlikeholdsplan frem mot år 2026. Denne planen viser forslag til vedlikehold for hvert år. I rapporten fremkommer det ikke at stigerørene er i kritisk stand, men må byttes innen en tid. Det foreslås at planlegging av utskifting påbegynnes, at det opprettes en egen konto for formålet, og at eierne holdes løpende orientert om fremdriften.

På beboermøtet i slutten av januar meddelte styret at stigerørene ikke er i kritisk stand, men at de må byttes innen noe tid, noe som er i tråd med vedlikeholdsplanen fra år 2022.

Grunnen til at jeg mener oppstart bør forskyves med ett år, er at styret etter min vurdering har gjort for lite grunnarbeid. Det foreligger ikke tilstrekkelig oversikt over hver enkelt seksjon, eller kostnadsfordeling per kvm.

I et prosjekt av denne størrelsesorden bør det kunne forventes at styret har kartlagt hver enkelt seksjon før det innhentes tilbud eller prosjektets oppstart. Det foreligger heller ikke oversikt over hvor mange enheter som har pusset opp bad etter dagens standard, eller hvor mange enheter som er bygget om, for eksempel der kjøkken er flyttet til stue. Her vil det kunne oppstå flere uforutsette kostnader som følge av manglende oversikt.

Styret har så langt ikke redegjort for hvorvidt det er gjennomført en kartlegging av hvordan prosjektet vil påvirke eldre beboere, personer med funksjonsnedsettelse eller andre med særskilte behov. Det bør avklares om en slik kartlegging foreligger, samt hvilke konkrete tiltak som planlegges for å sikre en forsvarlig ivaretagelse av disse beboerne gjennom anleggsperioden. Det er tross alt snakk om en betydelig inngripen i beboeres hverdag over en lengre periode.

Det må også avklares hvordan beboerne skal kunne planlegge sin egen situasjon under anleggsperioden. Styret har per nå ikke oppgitt hvilken oppgang arbeidet skal starte i. Uten slik informasjon er det vanskelig for berørte beboere å planlegge eventuell midlertidig fraflytting eller andre nødvendige tiltak.

Videre bes styret redegjøre for de sanitære løsningene under anleggsperioden. Det er opplyst at toalett- og dusjfasiliteter skal plasseres utendørs. Hvor konkret er disse planlagt plassert – utenfor aktuell oppgang, på snuplass eller på parkeringsplass?

Det må også redegjøres for:

- \* Hvordan skal fasilitetene fordeles mellom beboerne.
- \* Hvordan renhold skal organiseres, og hvor ofte rengjøring vil bli gjennomført.
- \* Hvor mange personer fasilitetene er dimensjonert for.
- \* Om fasilitetene vil være forbeholdt beboerne, eller også benyttes av entreprenørens ansatte.

Dette er forhold som har stor betydning for beboernes hverdag, helse og verdighet i anleggsperioden, og som bør være avklart før prosjektet eventuelt vedtas igangsatt.

Sikkerhet og forsikringsforhold er også temaer det så langt ikke er redegjort for.

Det foreligger ikke informasjon om hvordan entreprenøren vil ivareta sikkerheten i seksjonene under anleggsperioden, særlig i de tilfeller hvor beboere velger midlertidig fraflytting. Dette gjelder blant annet rutiner for låsing og sikring av inngangsdører og eventuelle verandadører.

Videre må ansvarsforholdene ved en eventuell skade eller et uhell i en seksjon avklares. Hvem har det økonomiske og forsikringsmessige ansvaret – sameiet, entreprenøren eller den enkelte seksjonseier?

På beboermøtet i januar nevnte styreleder at Nygård Terrasse hadde fått doblet egenandelen for vannskader. I Stang Terrasse hadde vi to skader i 2025, men det ble ikke opplyst om hvor mange skader Nygård hadde samme år. Her kan det være en vesentlig forskjell. Dette kan derfor ikke brukes som argument for å fremskynde et rørprosjekt.

Summen av disse forholdene viser etter min vurdering at prosjektet ikke bør igangsettes allerede i april. Det foreligger fortsatt en rekke ubesvarte spørsmål og mangler i forarbeidet, og beslutningsgrunnlaget fremstår per i dag som utilstrekkelig.

Styret har også oppført en kostnadspost på inntil 3 millioner kroner knyttet til nye fordeler skap. Etter min vurdering bør denne posten anses som en del av prosjektet for baderomsrehabilitering og dermed belastes den enkelte seksjon, fremfor å inngå som en del av det felles rørprosjektet.

Jeg mener at kostnaden ikke naturlig hører inn under rørprosjektets fellesfinansierte ramme. Styret bør i stedet vurdere å prioritere rør- og tekniske løsninger av en kvalitet som gjør det mulig å foreta utskifting av stigerør på et senere tidspunkt, dersom behov for dette skulle oppstå.

Det er positivt at muligheten for renovering av badrom med oppgradering til dagens standard på forgreningsrørene er inkludert i prosjektet. Dette vil kunne redusere antall vannskader i fremtiden og dermed bidra til lavere forsikringspremie.

Enkelte seksjonseiere har ventet med oppussing av bad i påvente av rørprosjektet. Jeg har full forståelse for at disse er utålmodige, men dette bør ikke være avgjørende for oppstart i år. De vil kunne oppgradere badene sine i løpet av en seksårsperiode.

Den oppgitte prisen fremstår som forlokkende. Det opplyses imidlertid ikke hva som inngår i prisen, eksempelvis varmekabler, rørapplegg, fliser, inventar med mere. Det foreligger derfor usikkerhet om den totale kostnaden. Eventuelle påslag og samlet pris burde vært fremlagt i god tid før en avgjørelse fattes på årsmøtet, her kan den bli fattet vedtak på feil grunnlag. Også her er informasjonen fra styret for uoversiktlig og mangelfull.

Stang Terrasse gjennomførte vindusprosjektet over flere år og finansierte dette over driftsbudsjettet. Dette fungerte godt, frem til det siste året. Under covid-19-pandemien økte prisene kraftig, noe som medførte ekstra kostnader det siste året. Dette kan imidlertid ikke brukes som argument mot å gjennomføre et tilsvarende prosjekt. Prisøkningen under pandemien var et særskilt fenomen.

Ja, vi vil få prisøkning hvert år i perioden prosjektet varer, men vi har gjennomført et prosjekt til ca.18 millioner kroner uten låneoptak. Alternativet er at vi sitter med ca.18 millioner kroner i lån som vi skal betale renter på i 30 år.

Det er naturligvis mest hensiktsmessig for entreprenøren å gjennomføre prosjektet samlet, men det er ikke nødvendigvis det mest hensiktsmessige for Stang Terrasse og seksjonseierne. Det er vi eierne som skal bestemme hvordan økonomien i sameiet skal være, og hvordan vår egen økonomi påvirkes gjennom felleskostnadene. Det er ved dette prosjektet vi legger grunnlaget for fremtidige felleskostnader.

Årets overskudd bør etter min vurdering disponeres til etablering av nedgravde søppelbeholdere. Deretter bør det bygges opp tilstrekkelige reserver med sikte på oppstart av rørprosjektet i 2027.

Etablering av nedgravde søppelbeholdere fremgår også som et foreslått tiltak i vedlikeholdsplanen for år 2024, og vil dermed være i tråd med tidligere foreslåtte prioriteringer.

## **Økonomi**

### **Sammenligning av økonomi i Alna Terrasse, Nygård Terrasse og Stang Terrasse**

Formålet er å sammenligne økonomien hos våre to naboer med vår egen i Stang, for å illustrere hvilke konsekvenser forhastede beslutninger kan få over tid.

#### **Alna Terrasse**

Alna Terrasse har startet en betong- og fasaderehabilitering. De har de senere årene i hovedsak gjennomført innvendig rehabilitering, som oppgradering av garasje og oppganger med nytt gulvbelegg. Endevegger i murstein og tak ble byttet for ca. 15–20 år siden. De har ikke byttet ventilasjonsvifter på tak, nedgravde søppelbeholdere eller stigerør.

Etter ferdigstilling av pågående rehabilitering vil gjelden være i underkant av 52 millioner kroner. De har avdragsfrihet frem til 2030. Høsten 2025 økte felleskostnadene med 37 %. Fra 2030 må de belage seg på ytterligere økninger, i tillegg til ordinær kostnadsvekst.

Felleskostnadene per måned for en 99 kvm leilighet (4-roms i 3. etasje) er estimert til kr 8 379 når hele lånet er utbetalt i 2029. Det er uvisst om dette inkluderer økning i faste kostnader.

#### **Nygård Terrasse**

Nygård Terrasse har de siste årene gjennomført omfattende rehabilitering. Endevegger i murstein ble byttet for ca. 15 år siden. Garasjer er rehabilitert, tak, vinduer og verandadører er byttet, nedgravde søppelbeholdere er etablert og fasaderehabilitering er utført. De har ikke skiftet ventilasjonsvifter på tak eller stigerør.

Nygård Terrasse har en gjeld på ca. 36 millioner kroner (per 31.12.2024).

Felleskostnadene for en 99 kvm leilighet (4-roms i 3. etasje) er ca. kr 6 400 per måned.

### **Stang Terrasse**

Jeg har etterspurt nøyaktige tall fra styreleder om lån og overskudd for 2025, men har ikke mottatt svar. Tallene som brukes her er derfor ca.-tall.

Vi har gjennomført betydelig og kostnadskrevende vedlikehold de senere årene. Tak er byttet. Ventilasjonsvifter på tak er skiftet. Garasjene er betongrehabilitert. Boder på stuesiden er sikret (dette er ikke gjort i Nygård eller Alna).

Vi må etter hvert også gjennomføre rehabilitering av oppganger og fasader, inkludert endevegger. Blokkene ble sist malt i 2017–2018.

Et nøkternt prisestimat er ca. 10–15 millioner kroner for oppganger og ca. 25–30 millioner kroner for fasader. Dette vil komme i tillegg til et eventuelt lån på ca. 18 millioner kroner for rørprosjektet, totalt ca. 63 millioner kroner.

Felleskostnadene for en 99 kvm leilighet (4-roms i 3. etasje) er per i dag kr 6 553 per måned.

Dette er tilnærmet nivået i Nygård. Alna lå også på dette nivået før siste låneopptak.

Stang Terrasse har i dag et årlig overskudd på rundt 3 millioner kroner. Etter at vindusprosjektet ble ferdigstilt, har styret brukt disse midlene til nedbetaling av gjeld. Sameiet har i dag kun ca. 2–3 millioner kroner i lån.

Det kan også nevnes at rørprosjektet ennå ikke har fått årsmøtets godkjenning for oppstart. Jeg mener at dersom vi velger gjennomføring over flere år, vil de aller fleste kunne støtte prosjektet uten at det medfører økning i felleskostnadene.

Vi bør ikke gi fra oss denne unike muligheten til å holde felleskostnadene på et lavest mulig nivå, samtidig som vi kan gjennomføre vedlikehold og rehabilitering i millionklassen hvert år.

Vi må bestemme oss for hvordan vi ønsker å ha det: felleskostnader vi kan leve med over tid, eller en kraftig økning i takt med renteutviklingen. Over en 30-årsperiode må vi belage oss på betydelige rentesvingninger. Selv med lav rente kan vi ikke forvente reduksjon i felleskostnadene som følge av låneopptak.

Vi må også regne med minimum 5 % årlig økning i faste kostnader. Dette vil i seg selv påvirke felleskostnadene, og være tilstrekkelig for de fleste.

På beboermøtet i januar uttalte styreleder at det «trolig ikke vil bli» økning i felleskostnadene ved låneopptak. Verken styret eller vi vet dette med sikkerhet.

Vi bør velge det vi kjenner konsekvensene av – ikke si ja til noe hvor utfallet er usikkert i 30 år frem i tid.

### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at vi dersom rørprosjektet vedtas, skal prosjektet gjennomføres som helhet i løpet av så kort periode som mulig, finansiert med låneopptak.

Begrunnelse/utdypende svar under:

Det ble gjennomgått vedlikehold i 2016 fra OBOS prosjekt som anbefaler å starte arbeider med utskifting av stigerør innen 5 år. SINTEF rapporten fra årsskiftet 2022/2023 med innsendte rørprøver som viser kritisk

korrosjon og restlevetid på 0-5 år. Det er ikke praktisk mulig å si med hundre prosent sikkerhet hvordan tilstanden på resten er. Det vi vet er at antatt levetid på kobberrør fra den tiden er passert.

Styret har gjennom lang tid gjort vurderinger og grunnarbeidet er tilstrekkelig gjennomført. Kostnader totalt for prosjektet fordeles etter sameierbrøken slik loven krever. Oversikt over hver enkelt seksjon er ikke ansett som nødvendig. Favn og entreprenørene har i anbudsprosessen gjennomført befaringer i et utvalgt antall seksjoner som er tilstrekkelig for å danne et godt nok grunnlag for å utarbeide en kravspesifikasjon og tilbudsgrunnlag. Noen uforutsette kostnader vil kunne inntreffe seksjoner der kjøkken og bad er flyttet. Dette er alle forberedt på, og noe som er nødvendig å ta høyde for gjennomføringen. Hver enkelt seksjon vil kartlegges i god nok tid før oppstart av arbeidene for å ta høyde for slike utfordringer.

Favn som totalentreprenør har god erfaring med slike prosjekter som berører beboere i større grad. Et slikt prosjekt vil påvirke et stort antall mennesker med særskilte behov. I korte trekk vil alle beboere berøres i større og mindre grad, og alle skal selvfølgelig ivaretas.

Nøyaktig hvor de midlertidige sanitærfasilitetene vil bli plassert under prosjektet er ikke avklart, men det er naturlig at de plasseres så nære som mulig til de berørte oppgangene.

Fasilitetene er tiltenkt beboere som er berørt, utførende entreprenør vil ha egne fasiliteter. Rengjøring er beskrevet daglig og er ivaretatt.

Sikkerhet og forsikringsforhold blir godt ivaretatt via kontrakten som inngås ved eventuell oppstart av prosjektet.

Kostnaden for fordelskap er en foreløpig kostnad/opsjon som ikke er medtatt ennå.

Vi ser på to forskjellige løsninger for stigerør. Der en av de som er medtatt som opsjon vil fordelskap være svært nyttig for sameiet som helhet.

3 millioner er også regnet med 174 seksjoner, noe som heller ikke er reelt. Mange har i dag allerede satt inn fordelskap, mange vil få det i forbindelse med baderomsrehabiliteringen og nøyaktig antall på resterende vil vi få vite i løpet av prosjektet.

Dersom vi velger løsningen som er en opsjon i dag med å ha en utskiftbar løsning til senere vil fordelskap anses som nødvendig hos alle.

Det er ikke ansett som hensiktsmessig å renovere bad i løpet av en syvårs periode.

Den oppgitte prisen er gitt for et komplett «baderom». Rørarbeider vil komme i tillegg.

Per nå er det kun gjennomført en kartlegging om hvem som kan være interessert, og tilbudet vi får fra entreprenør vil gi en mer nøyaktig pris for baderom. Det vil være valgmuligheter for seksjonseiere som også vil påvirke prisen. Mer informasjon vil også komme senere.

Styret ser ingen gode grunner til å gjennomføre prosjekt på tilsvarende måte som vindusprosjektet.

Usikkerheten på faktorer som kan oppstå syv-åtte år frem i tid tilsvarende som under pandemien og prisstigning, er for høy til at vi vurderer det som gjennomførbart.

Det kan regnes minimum 5% stigning i pris per år på timer, og muligens høyere på materiell dersom det gjennomføres over flere år.

I tillegg kommer kostnader til rigg, kvantumsrabatten kan forsvinne og større usikkerhet hos entreprenørene.

Nedgravde søppelbrønner har vært et større prosjekt som er kjørt parallelt med forprosjektet til rør.

Rørprosjektet er ikke forhastet og tallene som blir beskrevet i begrunnelsen som «nøkterne estimer» vet ikke vi hva som er inkludert. Sammenlikningen av felleskostnader og gjeld i de forskjellige sameiene er til dels relevant, og må eventuelt ses på dersom rørprosjektet ikke blir gjennomført og budsjettet for 2027 settes opp. Uttalelsen om at det «trolig ikke vil bli økning i felleskostnader ved låneopptak» også er litt misvisende.

Uttalelsen baserer seg på foreløpige prisestimer og kan endre seg. I tillegg til opsjonspriser som kan utløses

dersom spillvannsrør også skiftes, og vi velger den dyreste type utskiftning. Sameiet har god nok økonomi per dags dato til å håndtere et større lån.

#### Forslag til vedtak

Utskifting av stigerør bør gjennomføres over en periode på 6 år, med oppstart i løpet av 2027. Stang Terrasse har 12 oppganger, og det bør byttes 2 oppganger per år. Prosjekt til ca. 18 millioner finansieres over driftsbudsjettet, ikke låneopptak

#### Vedlegg

2. Sak årsmøte 2026.pdf

---

Sak 7

### Oppgradering av redskapsbod til kombinert sykkelparkering og redskapsbod

#### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har et stort og økende behov for flere innendørs parkeringsplasser for sykler. Kapasiteten der vi har sykkelparkering i dag er sprengt, og blokkene 70-72 og 78-82 har ingen sykkelparkering innendørs. Styret har vurdert flere løsninger i forbindelse med prosjektet for utbedring av uteområdene. Da det er forholdsvis dyrt å bygge sykkelkur utendørs og det krever plass som kan brukes til andre ting, har styret landet på at den beste løsningen vil være å oppgradere redskapsboden til en kombinert sykkelparkering og en ny, avgrenset redskapsdel. Dette utelukker ikke andre tiltak seinere, men er en forholdsvis rask og enkel løsning som gir plass til mange sykler.

Sameiet har en redskapsbod under 66/68-blokka, med inngang fra snuplassen på nedre vei, som er ca 115 kvadratmeter stor. Etter at sameiet gikk over til et vaktmesterfirma er det ikke like stort behov for oppbevaring av redskaper etc i sameiet som før, slik at denne plassen kan utnyttes mye mer effektivt. Dagens redskapsbod er rotete og utnytter plassen som er tilgjengelig dårlig.

Forslaget innebærer å støpe gulv, eller på annet vis lage en jevn gulvflate, og dele rommet i en redskapsbod og sykkelparkeringsdel. Styret har fått hjelp til å lage plantegninger som viser at vi kan få plass til ca 45 sykler og fortsatt ha god plass til de redskapene vi trenger. Vi har innhentet tilbud fra flere leverandører og har en foretrukket leverandør (AP Byggservice AS) som leverte det beste tilbudet både på gjennomføringen og pris.

Styret anslår en pris på ca 400000 kr eks mva. Støping av gulv og innkjøp og etablering av sykkelstativ er priset til hhv 240000 og 75000 eks mva. Resterende kostnader knyttes til avgrensning av ny redskapsbod inne i rommet, hvor vi ikke har konkludert om plassering slik at endelig kostnader fortsatt er usikre.

Saken legges frem for årsmøtet blant annet fordi det innebærer en omdisponering av *bruken* av et fellesområde. Området vil fortsatt være felles, med lik rett til bruk for alle beboere, men hva det kan brukes til vil endres.

#### Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å gjennomføre planlagt oppgradering av nåværende redskapsbod til kombinert sykkelparkering og redskapsbod.

## Vedlegg

### 3. Stang-Kjellerbod.pdf

---

Sak 8

## Oppgradering av låssystemet

### Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Sameiet har i flere år hatt problemer med slitte nøkler og låssylindere til inngangspartier, kjellerdører og dører til bodene i oppgangene. Låssystemet er av gammel type, og selve systemet (unikt for sameiet) har gått ut på dato. Det medfører at nøkler kan kopieres nesten hvor som helst, for en dårligere kvalitet enn det som blir levert av låsesmeder. Nøklene av den typen som kopieres er av dårlig nok kvalitet til at de enkelt kan knekke av inne i låssylinderen som medfører kostnader til fjerning av brukket nøkkel.

Enkelte seksjoner har ingen originale nøkler igjen med systemnummeret og nye nøkler til seksjonen kan dermed ikke bestilles uten å lete opp gammel låsplan fra byggeår, som ikke vi har tilgjengelig.

I lys av innbruddene i bodene ser vi nytte av å kjøre en full utskifting av låssylindre og nøkler.

Nøkler på avveie har vært et tema i den forbindelse, og siden systemet er fra 1984 kan vi ikke vite med sikkerhet at ingen nøkler fra byggeår er på avveie og kan benyttes for tilgang av uvedkommende.

Vi har i samarbeid med Nygaard Terrasse gjennomgått flere typer låssystem/brikkeløsning og kommet frem til at systemet iLOQ er det mest hensiktsmessige valget.

iLOQ systemet kan kodes etter leilighetsnummer og tilgangsrettigheter til områder og sikrer at ikke uvedkommende får tilgang. Nøkler som mistes kan enkelt slettes fra systemet, og ny nøkkel programmeres og leveres ut.

Det kan på eget initiativ og egen kostnad bestilles iLOQ låssylinder til leilighetsdøren slik at det vil være samme nøkkel på leilighet og ytterdør.

Andre tillegg som hengelåser til boder er og mulig.

Tilbudet vi mottok før jul inkluderte utskifting av alle skalledører, garasjedører, innerdører til felles boder i kjeller og boder i etasjene, inkludert låskasser for tilpasning til ny sylinder til bodene i etasjene.

Prisen var da på 706.000,- eks mva. med noen forbehold.

Prisen vil være noe høyere nå da produktene har endret seg, men ikke i vesentlig grad.

### Styrets innstilling

Årsmøtet ber styret om å gjennomføre utskifting av nøkkelsystem i sameiet til en mer moderne og sikrere løsning

### Forslag til vedtak

Årsmøtet ber styret om å gjennomføre utskifting av nøkkelsystem i sameiet til en mer moderne og sikrere løsning.

## Vedlegg

4. iLOQ Brosjyre for borettslag.pdf

---

Sak 9

### Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for 2 år
- 2 styremedlemmer for 2 år
- 1 varamedlem for 2 år
- 1 medlem til valgkomiteen for 2 år

Sittende styre:

Styreleder:

John Olav Stensaker 2024 - 2026

Styremedlemmer:

Torbjørn Gjefsen 2024 - 2026

Jørn Aass 2024 - 2026

Marion Katharina Fricke 2023 - 2027

Ida Marie Weigård 2025 - 2027

Varamedlemmer:

Gjermund Lien Moland 2025 - 2027

Eivind Vetlesen 2025 - 2026

Valgkomite:

Kjell Helmer Vekve Næss 2025 - 2027

Mats Kleivane 2024 - 2026

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Olav Stensaker  
Gjenvalg

**Valg av 1 styremedlem 2 år** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Susanne Demou  
Nytt styremedlem

**Valg av 1 styremedlem 1 år** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Jørn Aass

Gjenvalg

**Valg av 1 varamedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Vetlesen

Gjenvalg

**Valg av 1 valgkomite** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Torbjørn Gjefsen
-

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid

Vi har avholdt 10 fysiske styremøter, inkludert 2 digitale samarbeidsmøter med vår forretningsfører i OBOS. Årsmøtet ble avholdt på Brynseng skole også i 2025, med godt fremmøte og engasjement fra seksjonseierne.

### Arrangementer i sameiet

Vårdugnaden ble som tidligere år gjennomført med god innsats fra beboerne. Rydding i fellesarealene, beskjæring, maling og mindre utbedringer på uteområdene stod på agendaen, og dagen ble avsluttet med en sosial samling.

I 2025 ble det flaggheising på 17. mai med Vålerenga Janitsjar. Det ble en veldig fin start på nasjonaldagen.

Første søndag i advent ble det arrangert julegrantenning med gløgg og pepperkaker.

Tradisjonen med julesang ble videreført, og arrangementet samlet både store og små, selv om korpset heller ikke i år hadde anledning til å delta.

### Økonomi

Sameiet har hatt god økonomisk utvikling i 2025. De totale driftsinntektene var 10,9 millioner kroner, hovedsakelig fra felleskostnader, samt noen inntekter fra elbillading og mindre andre poster.

Driftskostnadene utgjorde ca. 6,45 millioner kroner, som er betydelig lavere enn i 2024, da flere store vedlikeholdsprosjekter ble gjennomført det året.

Sameiet har i 2025 hatt følgende større kostnadsposter:

- **Kommunale avgifter:** 2,15 millioner kroner
- **Forsikring:** 1,03 millioner kroner
- **Energi:** 732 757 kroner
- **Drift og vedlikehold:** 580 082 kroner

Flere kostnader har holdt seg stabile, men økte kommunale avgifter og forsikringskostnader påvirker regnskapet noe. Styret viser til at tidligere reduksjon av kapasitet for restavfall har gitt en årlig besparelse også i 2025.

Årsresultatet for 2025 ble et overskudd på 4,29 millioner kroner. Det har gjort det mulig å betale ned langsiktig gjeld med mer enn 4 millioner kroner i 2025. Positiv egenkapital og god likviditet setter sameiet i en god posisjon til å kunne gjennomføre nye investeringsprosjekter og annen nødvendig drift og vedlikehold uten at felleskostnadene må økes.

En stor andel av årsresultatet kommer av prosjekter som var planlagt gjennomført i 2025 og utsatt til 2026. Herunder Låsprosjekt, dypoppsamlere og det elektriske anlegget.

### Felleskostnader

På bakgrunn av sameiets økonomiske situasjon ble felleskostnadene økt moderat fra 2025. Årsaken til økningen er økning av kommunale avgifter og forberedelser til større vedlikeholdsprosjekter.

### Helse, miljø og sikkerhet

Brannsikkerhet: Styret minner om at hver enkelt seksjonseier skal ha brannslukningsapparat i egen seksjon og at denne bør sjekkes årlig. Husk også å bytte batteri i røykvarslerne årlig – for eksempel 1. desember.

Brannsikkerhet og vedlikehold av HMS-rutiner er ivarettatt fortløpende. Firesafe gjennomførte sin årlige kontroll uten anmerkninger også i 2025.

Lekeplassene på sameiet blir årlig kontrollert av Skan-kontroll (skan-kontroll.no). I rapporten ble det avdekket enkelte avvik på huske utenfor Etterstadsletta 60 som vil følges opp av styret.

Det har ikke vært tilfeller av skadedyr inne i bygningsmassen.

Pelias har jevnlig kontroll av fellene og rapporterer at disse fungerer etter hensikten.

Det er i løpet av 2025 registrert tre skadesaker som har generert egenandeler.

#### **Mulig rehabilitering av vannrør**

Styret har jobbet mye i 2025 med et mulig prosjekt med å skifte ut stigerørene i sameiet. Styret har vært i kontakt med andre sameier som har gjennomført samme type rehabilitering. Høsten 2025 ble det igangsatt et forprosjekt som har som formål å fremskaffe mer informasjon om kostnader og gjennomføring av et eventuelt rehabiliteringsprosjekt. Styret innhentet tilbud fra fire entreprenører før det ble besluttet å gi Favn i oppdrag å gjennomføre forprosjektet. Informasjonsmøte med beboere, Favn og styret er planlagt gjennomført i løpet av mars 2026 der det vil være anledning til å stille spørsmål. Deretter vil saken fremlegges for et ekstraordinært årsmøte der beboere skal ta endelig stilling til eventuell oppstart av rehabiliteringen.

#### **Sykkelparkering**

Styret har undersøkt muligheten for å øke kapasiteten på innendørs/innelåst sykkelparkering i sameiet. Flere tiltak er vurdert som del av plan for uteområder (se under). Styret vurderer i første omgang at en utbedring og ombygging av dagens redskapsbod i 66/68 til kombinert sykkelparkering og redskapsbod vil være en god løsning. Styret fremmer egen sak om dette til årsmøtet.

#### **Bytte av låssystem**

Dagens låssystem i sameiet er gammelt, og sameiet har hvert år betydelige utgifter til utskifting av låssylindere og erstatning av nøkler som knekkes. Det er derfor jobbet med et nytt og mer moderne låssystem som både vil gi lavere årlige kostnader og økt kontroll med hvem som har tilgang til oppgangene våre. Styret har i samarbeid med Nygaard Terrasse vurdert flere typer løsninger og kommet frem til en løsning som fremmes til årsmøtet.

#### **Uteområder og nedgravde søppelbrønner**

Styret har over tid jobbet med en helhetlig plan for uteområdene, inkludert nedgravde søppelbrønner. Etter årsmøtet i fjor hvor dette ble diskutert har styret jobbet videre med dette, med støtte fra Studio Oslo Landskapsarkitekter som har bistått med utvikling av planen for uteområdene. Vi har nå ferdig tegninger for en mulig endring til nedgravde søppelbrønner som er godkjent av Renovasjonsetaten. Prosjektet er for øyeblikket satt på vent av styret, og samarbeidet med Studio Oslo avsluttet, for å konsentrere arbeid og ressurser på rehabiliteringen av vannrørene, men planen kan tas opp igjen senere da tegningen er godkjent av Renovasjonsetaten uten noen utløpsdato (inntil de eventuelt endrer krav). En eventuell beslutning om å endre til nedgravde søppelbrønner vil tas på et årsmøte i fremtiden. En hovedårsak til at det er satt på vent er utfordringer knyttet til bredden av veien nyere renovasjonsbiler krever. Interne veier er for smale iht kommunale krav.

#### **Elektrisk anlegg**

Det er tidligere utført utbedringer av det elektriske anlegget. Styret venter i løpet av kort tid tilbakemelding fra tavlebygger med informasjon om hva som er vurdert som nødvendig å gjennomføre.

#### **Utbedring av råteskader**

Før sommerferien og utover høsten 2024 ble alle beboere oppfordret til å sjekke utvendige rekkverk og panel for råteskader. Med godt samarbeid mellom beboere og styrets representanter ble arbeidet kartlagt og sendt ut på anbud. Utskifting ble påbegynt i 2024 og ferdigstilt i 2025 med maling.

#### **Ladeanlegg til elbiler**

Sameiet har nå 49 registrerte ladere. Etter en programvareoppdatering i systemet oppstod det problemer med å legge til nye ladere. Dette medførte omfattende dialog med Cloudcharge for å identifisere årsaken. Feilen viste seg å ligge i registreringen hos leverandøren, og dette er nå rettet.

Som følge av dette er det gjort enkelte endringer i rutine for elektriker som monterer ladere, samt i hvordan styret registrerer nye ladere i systemet. Det er også gjennomført kontroll av systemet og ladere som av ulike grunner har falt ut av systemet eller vært registrert feil. Det meste av dette er nå rettet opp, men det gjenstår noen ladere som elektriker vil undersøke nærmere i 2026.

#### **Oppfølging sykkelveiprosjektet Etterstadsletta vest**

I perioden 2023–2025 har Oslo kommune ved Bymiljøetaten prosjektert og opparbeidet sykkelvei med fortau på sørsiden av sameiet. Veien ble åpnet i slutten av oktober 2025.

I forbindelse med arbeidet har styret skrevet merknader til nabovarsel, deltatt på befaringer og hatt løpende dialog med kommunen, blant annet for å sikre erstatning av trær og annen vegetasjon som måtte fjernes, samt at de negative konsekvensene for sameiet skulle bli minst mulig. Dette har resultert i at det er plantet ny hekk og trær på sameiets eiendom.

Det er planlagt en befaring våren 2026 med entreprenør og Bymiljøetaten for å avklare videre skjøtsel og vedlikehold, samt følge opp skader på sameiets eiendom som følge av anleggstrafikk.

#### **Takk for godt samarbeid!**

Styret ønsker å takke seksjonseierne, og håper på fortsatt godt samarbeid i 2026!

## **ÅRSREGNSKAPET**

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

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

### **Resultat**

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

### **Arbeidskapital**

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 3.729.641,-.

### **Budsjett 2026**

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

### **Felleskostnader**

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1. januar 2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE.

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2025</li><li>• Resultatregnskap 2025</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS  
Ole Jarle Haukvik  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

**BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE**  
**ORG.NR. 975801055, KLIENTNR. 1204**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>DRIFTSINNTÆKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	10 706 617	10 348 969	10 646 000	11 118 000
Andre inntekter	3	200 808	92 520	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTÆKTER</b>		<b>10 907 425</b>	<b>10 441 489</b>	<b>10 646 000</b>	<b>11 118 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-42 300	-42 300	-54 000	-52 300
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-300 000
Revisjonshonorar	6	-21 895	-15 635	-21 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-273 770	-263 239	-270 000	-286 000
Konsulenthonorar		-161 032	-329 541	-180 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-580 082	-2 384 215	-2 281 000	-1 018 000
Forsikringer		-1 033 889	-887 952	-1 060 000	-1 158 000
Kommunale avgifter	8	-2 153 038	-2 048 266	-2 326 600	-2 325 000
Energi/fyring	9	-732 757	-725 490	-1 000 000	-750 000
TV-anlegg/bredbånd		-420 372	-477 106	-524 000	-512 000
Andre driftskostnader	10	-733 347	-710 779	-886 400	-900 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 452 484</b>	<b>-8 184 521</b>	<b>-8 903 000</b>	<b>-7 352 300</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>4 454 940</b>	<b>2 256 967</b>	<b>1 743 000</b>	<b>3 765 700</b>
<b>FINANSINNTÆKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	211 600	182 716	150 000	140 000
Finanskostnader	12	-374 542	-574 631	-376 000	-311 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-162 942</b>	<b>-391 915</b>	<b>-226 000</b>	<b>-171 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>4 291 998</b>	<b>1 865 053</b>	<b>1 517 000</b>	<b>3 594 700</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		-3 042 868	-1 865 053		
Til opptjent egenkapital:		1 249 130	0		

**BALANSE**

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Aksjer og andeler	13	7 000	7 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>7 000</b>	<b>7 000</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		16 185	12 987
Forskuddsbetalte kostnader		26 822	24 021
Andre kortsiktige fordringer	14	13 664	0
Driftskonto OBOS-banken		833 338	1 456 865
Driftskonto OBOS-banken II		780	760
Sparekonto OBOS-banken		1 990 578	1 009 942
Sparekonto OBOS-banken II		1 149 959	1 599 314
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 031 326</b>	<b>4 103 890</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>4 038 326</b>	<b>4 110 890</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Opptjent egenkapital		1 249 130	0
Udekket tap		0	-3 042 869
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>1 249 130</b>	<b>-3 042 869</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	2 480 511	6 764 897
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>2 480 511</b>	<b>6 764 897</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		125 081	145 856
Leverandørgjeld		182 680	240 290
Påløpte renter		924	2 716
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>308 685</b>	<b>388 862</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>4 038 326</b>	<b>4 110 890</b>
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2026

Styret i Boligsameiet Stang Terrasse

*John Olav Stensaker /s/**Torbjørn Gjefsen /s/**Marion Katharina Fricke /s/**Jørn Aass /s/**Ida Marie Weigård /s/*

## NOTE 1

### REGNSKAPSPRINSIPPER

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

### INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

### HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING 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.

### SKATTETREKKS-KONTO

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

## NOTE 2

### INNKRIVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	9 934 501
TV & Bredbånd	592 992
Garasje	106 392
Trappevask	83 520
Tlbakebetalt garasjeleie innkrevd for mye tidligere år	-10 788
<b>SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>10 706 617</b>

## NOTE 3

### ANDRE INNTEKTER

Plantekasser	7 350
Elbil	110 958
Tilskudd	82 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>200 808</b>

**NOTE 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-42 300
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-42 300</b>

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

**NOTE 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-300 000
<b>SUM STYREHONORAR</b>	<b>-300 000</b>
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 579

**NOTE 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-21 895
<b>SUM REVISJONSHONORAR</b>	<b>-21 895</b>

**NOTE 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-178 457
Drift/vedlikehold VVS	-19 978
Drift/vedlikehold elektro	-6 487
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-281 968
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 239
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 734
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 220
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-580 082</b>

**NOTE 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsgebyr	-1 559 138
Renovasjonsgebyr	-593 900
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 153 038</b>

**NOTE 9****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-732 757
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-732 757</b>

**NOTE 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-4 543
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 202
Annen leiekostnad	-2 870
Håndverktøy	-623
Vaktmestertjenester	-304 138
Renhold ved firmaer	-307 356
Snørydding	-72 224
Andre driftskostnader	-7 321
Trykksaker	-2 775
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 579
Andre kontorkostnader	-1 829
Porto	-1 485
Kontingenter - Etterstad Vel	-12 180
Bankgebyr	-5 233
Øreavrounding	0
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-733 347</b>

**NOTE 11****FINANSINNTEKTER**

Kundeutbytte Gjensidige	98 643
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 947
Renter av sparekonto i OBOS-banken	105 381
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	156
Andre renteinntekter	2 473
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>211 600</b>

**NOTE 12****FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-78 649
Pantegjeldsrenter	-295 893
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-374 542</b>

**NOTE 13****AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel-TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Balanseført verdi kr 7 000.-.

**NOTE 14****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felleskostnader 2025	13 664
<b>SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER</b>	<b>13 664</b>

**NOTE 15****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 11 år.

Opprinnelig 2019

-3 000 000

Økt tidligere

-2 706 403

Nedbetalt tidligere

818 274

Nedbetalt i år

2 407 618

-2 480 511

**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-2 480 511**

# Forslag til sak på årsmøtet i Stang Terrasse 2026

## Sak: Utskifting av stigerør

Utskifting av stigerør bør gjennomføres over en periode på 6 år, med oppstart i løpet av 2027. Stang Terrasse har 12 oppganger, og det bør byttes 2 oppganger per år.

Prosjekt til ca.18 millioner finansieres over driftsbudsjettet, ikke låneopptak.

---

## Begrunnelse

Det har i mange år vært snakket om at stigerørene i Selvaag-blokker er av dårlig kvalitet. Det er positivt at styret nå har startet prosessen med dette arbeidet.

Det ble i 2022 utarbeidet en vedlikeholdsplan frem mot år 2026. Denne planen viser forslag til vedlikehold for hvert år. I rapporten fremkommer det ikke at stigerørene er i kritisk stand, men må byttes innen en tid. Det foreslås at planlegging av utskifting påbegynnes, at det opprettes en egen konto for formålet, og at eierne holdes løpende orientert om fremdriften.

På beboermøtet i slutten av januar meddelte styret at stigerørene ikke er i kritisk stand, men at de må byttes innen noe tid, noe som er i tråd med vedlikeholdsplanen fra år 2022.

Grunnen til at jeg mener oppstart bør forskyves med ett år, er at styret etter min vurdering har gjort for lite grunnarbeid. Det foreligger ikke tilstrekkelig oversikt over hver enkelt seksjon, eller kostnadsfordeling per kvm.

I et prosjekt av denne størrelsesorden bør det kunne forventes at styret har kartlagt hver enkelt seksjon før det innhentes tilbud eller prosjektets oppstart. Det foreligger heller ikke oversikt over hvor mange enheter som har pusset opp bad etter dagens standard, eller hvor mange enheter som er bygget om, for eksempel der kjøkken er flyttet til stue. Her vil det kunne oppstå flere uforutsette kostnader som følge av manglende oversikt.

Styret har så langt ikke redegjort for hvorvidt det er gjennomført en kartlegging av hvordan prosjektet vil påvirke eldre beboere, personer med funksjonsnedsettelse eller andre med særskilte behov. Det bør avklares om en slik kartlegging foreligger, samt hvilke konkrete tiltak som planlegges for å sikre en forsvarlig ivaretagelse av disse beboerne gjennom anleggsperioden. Det er tross alt snakk om en betydelig inngripen i beboeres hverdag over en lengre periode.

Det må også avklares hvordan beboerne skal kunne planlegge sin egen situasjon under anleggsperioden. Styret har per nå ikke oppgitt hvilken oppgang arbeidet skal starte i. Uten slik informasjon er det vanskelig for berørte beboere å planlegge eventuell midlertidig fraflytting eller andre nødvendige tiltak.

Videre bes styret redegjøre for de sanitære løsningene under anleggsperioden. Det er opplyst at toalett- og dusjfasiliteter skal plasseres utendørs. Hvor konkret er disse planlagt plassert – utenfor aktuell oppgang, på snuplass eller på parkeringsplass?

Det må også redegjøres for:

- \* Hvordan skal fasilitetene fordeles mellom beboerne.
- \* Hvordan renhold skal organiseres, og hvor ofte rengjøring vil bli gjennomført.
- \* Hvor mange personer fasilitetene er dimensjonert for.
- \* Om fasilitetene vil være forbeholdt beboerne, eller også benyttes av entreprenørens ansatte.

Dette er forhold som har stor betydning for beboernes hverdag, helse og verdighet i anleggsperioden, og som bør være avklart før prosjektet eventuelt vedtas igangsatt.

Sikkerhet og forsikringsforhold er også temaer det så langt ikke er redegjort for.

Det foreligger ikke informasjon om hvordan entreprenøren vil ivareta sikkerheten i seksjonene under anleggsperioden, særlig i de tilfeller hvor beboere velger midlertidig fraflytting. Dette gjelder blant annet rutiner for låsing og sikring av inngangsdører og eventuelle verandadører.

Videre må ansvarsforholdene ved en eventuell skade eller et uhell i en seksjon avklares. Hvem har det økonomiske og forsikringsmessige ansvaret – sameiet, entreprenøren eller den enkelte seksjonseier?

På beboermøtet i januar nevnte styreleder at Nygård Terrasse hadde fått doblet egenandelen for vannskader. I Stang Terrasse hadde vi to skader i 2025, men det ble ikke opplyst om hvor mange skader Nygård hadde samme år. Her kan det være en vesentlig forskjell. Dette kan derfor ikke brukes som argument for å fremskynde et rørprosjekt.

Summen av disse forholdene viser etter min vurdering at prosjektet ikke bør igangsettes allerede i april. Det foreligger fortsatt en rekke ubesvarte spørsmål og mangler i forarbeidet, og beslutningsgrunnlaget fremstår per i dag som utilstrekkelig.

Styret har også oppført en kostnadspost på inntil 3 millioner kroner knyttet til nye fordeler skap. Etter min vurdering bør denne posten anses som en del av prosjektet for baderomsrehabilitering og dermed belastes den enkelte seksjon, fremfor å inngå som en del av det felles rørprosjektet.

Jeg mener at kostnaden ikke naturlig hører inn under rørprosjektets fellesfinansierte ramme. Styret bør i stedet vurdere å prioritere rør- og tekniske løsninger av en kvalitet som gjør det mulig å foreta utskifting av stigerør på et senere tidspunkt, dersom behov for dette skulle oppstå.

Det er positivt at muligheten for renovering av badrom med oppgradering til dagens standard på forgreningsrørene er inkludert i prosjektet. Dette vil kunne redusere antall vannskader i fremtiden og dermed bidra til lavere forsikringspremie.

Enkelte seksjonseiere har ventet med oppussing av bad i påvente av rørprosjektet. Jeg har full forståelse for at disse er utålmodige, men dette bør ikke være avgjørende for oppstart i år. De vil kunne oppgradere badene sine i løpet av en seksårsperiode.

Den oppgitte prisen fremstår som forlokkende. Det opplyses imidlertid ikke hva som inngår i prisen, eksempelvis varmekabler, røropplegg, fliser, inventar med mere. Det foreligger derfor usikkerhet om den totale kostnaden. Eventuelle påslag og samlet pris burde vært fremlagt i god tid før en avgjørelse fattes på årsmøtet, her kan den bli fattet vedtak på feil grunnlag. Også her er informasjonen fra styret for uoversiktlig og mangelfull.

Stang Terrasse gjennomførte vindusprosjektet over flere år og finansierte dette over driftsbudsjettet. Dette fungerte godt, frem til det siste året. Under covid-19-pandemien økte prisene kraftig, noe som medførte ekstra kostnader det siste året. Dette kan imidlertid ikke brukes som argument mot å gjennomføre et tilsvarende prosjekt. Prisøkningen under pandemien var et særskilt fenomen.

Ja, vi vil få prisøkning hvert år i perioden prosjektet varer, men vi har gjennomført et prosjekt til ca.18 millioner kroner uten låneopptak. Alternativet er at vi sitter med ca.18 millioner kroner i lån som vi skal betale renter på i 30 år.

Det er naturligvis mest hensiktsmessig for entreprenøren å gjennomføre prosjektet samlet, men det er ikke nødvendigvis det mest hensiktsmessige for Stang Terrasse og seksjonseierne. Det er vi eierne som skal bestemme hvordan økonomien i sameiet skal være, og hvordan vår egen økonomi påvirkes gjennom felleskostnadene. Det er ved dette prosjektet vi legger grunnlaget for fremtidige felleskostnader.

Årets overskudd bør etter min vurdering disponeres til etablering av nedgravde søppelbeholdere. Deretter bør det bygges opp tilstrekkelige reserver med sikte på oppstart av rørprosjektet i 2027.

Etablering av nedgravde søppelbeholdere fremgår også som et foreslått tiltak i vedlikeholdsplanen for år 2024, og vil dermed være i tråd med tidligere foreslåtte prioriteringer.

---

## Økonomi

### Sammenligning av økonomi i Alna Terrasse, Nygård Terrasse og Stang Terrasse

Formålet er å sammenligne økonomien hos våre to naboer med vår egen i Stang, for å illustrere hvilke konsekvenser forhastede beslutninger kan få over tid.

---

### **Alna Terrasse**

Alna Terrasse har startet en betong- og fasaderehabilitering. De har de senere årene i hovedsak gjennomført innvendig rehabilitering, som oppgradering av garasje og oppganger med nytt gulvbelegg. Endevegger i murstein og tak ble byttet for ca. 15–20 år siden. De har ikke byttet ventilasjonsvifter på tak, nedgravde søppelbeholdere eller stigerør.

Etter ferdigstilling av pågående rehabilitering vil gjelden være i underkant av 52 millioner kroner. De har avdragsfrihet frem til 2030. Høsten 2025 økte felleskostnadene med 37 %. Fra 2030 må de belage seg på ytterligere økninger, i tillegg til ordinær kostnadsvekst.

Felleskostnadene per måned for en 99 kvm leilighet (4-roms i 3. etasje) er estimert til kr 8 379 når hele lånet er utbetalt i 2029. Det er uvisst om dette inkluderer økning i faste kostnader.

---

### **Nygård Terrasse**

Nygård Terrasse har de siste årene gjennomført omfattende rehabilitering. Endevegger i murstein ble byttet for ca. 15 år siden. Garasjer er rehabilitert, tak, vinduer og verandadører er byttet, nedgravde søppelbeholdere er etablert og fasaderehabilitering er utført. De har ikke skiftet ventilasjonsvifter på tak eller stigerør.

Nygård Terrasse har en gjeld på ca. 36 millioner kroner (per 31.12.2024).

Felleskostnadene for en 99 kvm leilighet (4-roms i 3. etasje) er ca. kr 6 400 per måned.

---

### **Stang Terrasse**

Jeg har etterspurt nøyaktige tall fra styreleder om lån og overskudd for 2025, men har ikke mottatt svar. Tallene som brukes her er derfor ca.-tall.

Vi har gjennomført betydelig og kostnadskrevende vedlikehold de senere årene. Tak er byttet. Ventilasjonsvifter på tak er skiftet. Garasjene er betongrehabilitert. Boder på stuesiden er sikret (dette er ikke gjort i Nygård eller Alna).

Vi må etter hvert også gjennomføre rehabilitering av oppganger og fasader, inkludert endevegger. Blokkene ble sist malt i 2017–2018.

Et nøkternt prisestimat er ca. 10–15 millioner kroner for oppganger og ca. 25–30 millioner kroner for fasader. Dette vil komme i tillegg til et eventuelt lån på ca. 18 millioner kroner for rørprosjektet, totalt ca. 63 millioner kroner.

Felleskostnadene for en 99 kvm leilighet (4-roms i 3. etasje) er per i dag kr 6 553 per måned.

Dette er tilnærmet nivået i Nygård. Alna lå også på dette nivået før siste låneopptak.

Stang Terrasse har i dag et årlig overskudd på rundt 3 millioner kroner. Etter at vindusprosjektet ble ferdigstilt, har styret brukt disse midlene til nedbetaling av gjeld. Sameiet har i dag kun ca. 2–3 millioner kroner i lån.

Det kan også nevnes at rørprosjektet ennå ikke har fått årsmøtets godkjenning for oppstart. Jeg mener at dersom vi velger gjennomføring over flere år, vil de aller fleste kunne støtte prosjektet uten at det medfører økning i felleskostnadene.

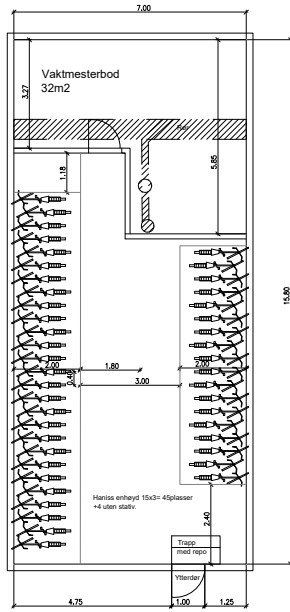
Vi bør ikke gi fra oss denne unike muligheten til å holde felleskostnadene på et lavest mulig nivå, samtidig som vi kan gjennomføre vedlikehold og rehabilitering i millionklassen hvert år.

Vi må bestemme oss for hvordan vi ønsker å ha det: felleskostnader vi kan leve med over tid, eller en kraftig økning i takt med renteutviklingen. Over en 30-årsperiode må vi belage oss på betydelige rentesvingninger. Selv med lav rente kan vi ikke forvente reduksjon i felleskostnadene som følge av låneopptak.

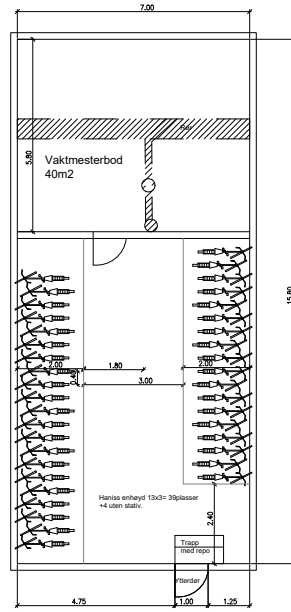
Vi må også regne med minimum 5 % årlig økning i faste kostnader. Dette vil i seg selv påvirke felleskostnadene, og være tilstrekkelig for de fleste.

På beboermøtet i januar uttalte styreleder at det «trolig ikke vil bli» økning i felleskostnadene ved låneopptak. Verken styret eller vi vet dette med sikkerhet.

Vi bør velge det vi kjenner konsekvensene av – ikke si ja til noe hvor utfallet er usikkert i 30 år frem i tid.



Alt. 1  
Vaktmesterbod 32m<sup>2</sup> + 49 sykkelplasser



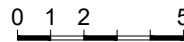
Alt. 2  
Vaktmesterbod 40m<sup>2</sup> + 43 sykkelplasser



Haniss Enhøyd

<https://haniss.no/sykelstativ/sykelstativer/>

### Kjellerrom Mulighet for vaktmesterbod og sykkerbod



Stang  
29.01.2025/CKS

1:100 I A3

# iLOQ batteriløst digital låssystem

Styrets smarte valg

iLOQ S5, Borettslag



**iLOQ**

Life made limitless.

[iLOQ S5 for borettslag.pdf](#)

## Utfordringer

### Utfordringer for borettslag

- Har dere kontroll på hvem som faktisk har nøkler og adgang til din eiendom?
- Har dere mistet noen nøkler?
- Hvor mange nøkler er på avveie?
- Har dere lånt ut nøkler i forbindelse med service eller vedlikehold til eksterne personer?
- Hvordan administrerer dere utlån av nøkler ved større vedlikeholdsarbeide og renovasjoner?
- Har dere kontroll på de betydelige årlige kostnader i forbindelse med tapte/stjålene nøkler og reparasjoner i forbindelse med kopiert nøkler som må fjernes fra låser?
- Ubudne gjester kan bli dyrt.

### Utfordringer med mekaniske nøkler

- Driftskostnader - kopiering av nøkler, ombygging og utskifting av låssylindere, sporadiske og uforutsette behov for at tredjeparter skal få tilgang til borettslages arealer.
- Sikkerhet - tapte eller ikke returnerte nøkler, ukontrollert nøkkelpkopiering, ingen adgangslgging, umulig å spore misbruk i forbindelse med uønskede hendelser

***Ett velfungerende borettslag er avhengig av god forvaltning og vedlikehold for å bevare sin verdi og sikre en jevn drift. Levetiden til en godt vedlikeholdt eiendom forlenges betydelig, og verdien beholdes.***

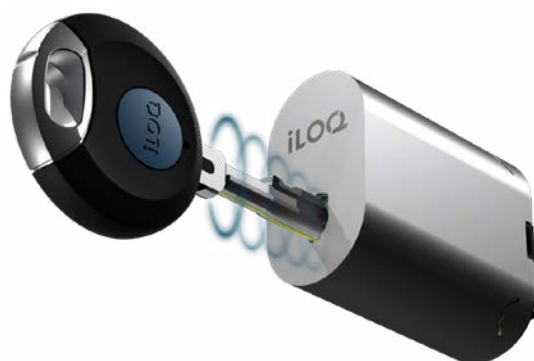
## Ønsker du mer informasjon?

Scan QR koden for å komme til vår hjemmeside

## Løsning

### iLOQ digitalt batterifritt låssystem dekker borettslages behov

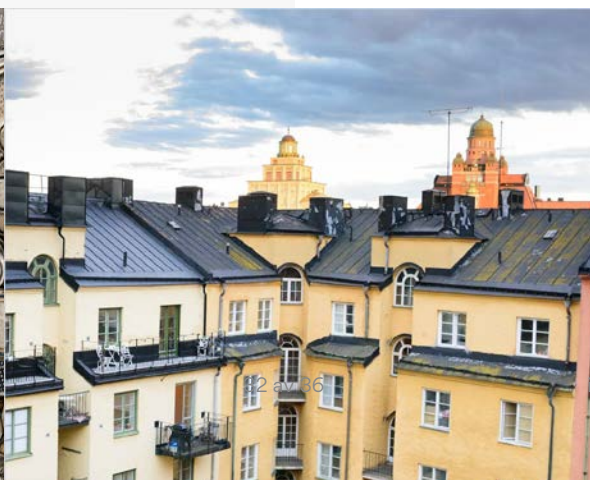
- Høy sikkerhet
- Umulig å kopiere nøkler
- Kontroll på nøkler
- Miljøvennlig løsning helt uten batteriskifte og batteriavfall
- Sperre mistede/stjålene nøkler
- Lave årlige driftskostnader
- Enkel håndtering av nye nøkler til beboere
- Begrense adgang til felleareal til visse tider av døgnet for å redusere støy og uønsket bruk
- iLOQ S5 dekker alle disse behovene og har mange ekstra funksjoner



iLOQ Norge AS

22 12 09 00

[www.iLOQ.com](http://www.iLOQ.com)



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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 24.03.26 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 31.03.26

Selskapsnummer: 1204 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

## Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Sven-Robby Dierkes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Velges på møtet er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</b></p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</b></p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr. 300.000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

#### Sak 6 Utskifting av stigerør

Utskifting av stigerør bør gjennomføres over en periode på 6 år, med oppstart i løpet av 2027. Stang Terrasse har 12 oppganger, og det bør byttes 2 oppganger per år. Prosjekt til ca. 18 millioner finansieres over driftsbudsjettet, ikke låneopptak

For

Mot

#### Sak 7 Oppgradering av redskapsbod til kombinert sykkelparkering og redskapsbod

Årsmøtet ber styret om å gjennomføre planlagt oppgradering av nåværende redskapsbod til kombinert sykkelparkering og redskapsbod.

For

Mot

#### Sak 8 Oppgradering av låssystemet

Årsmøtet ber styret om å gjennomføre utskifting av nøkkelsystem i sameiet til en mer moderne og sikrere løsning.

For

Mot

#### Sak 9 Valg av tillitsvalgte

**Styreleder** (kun 1 skal velges)

John Olav Stensaker

**Styremedlem 2 år** (kun 1 skal velges)

Susanne Demou

**Styremedlem 1 år** (kun 1 skal velges)

Jørn Aass

**Varamedlem** (kun 1 skal velges)

Eivind Vetlesen

**Valgkomite** (kun 1 skal velges)

Torbjørn Gjefsen



Standardveien 1  
Postboks 393 Alnabru  
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)  
[www.obos.no](http://www.obos.no)

**OBOS Follo**  
Haugenveien 13  
1423 Ski

**OBOS Østfold**  
Storgata 5  
1607 Fredrikstad

**OBOS Rogaland**  
Labergget 22  
4022 Stavanger

**OBOS Stor-Bergen**  
Inger Bang Lunds vei 4  
5059 Bergen

**OBOS Vestfold**  
Storgaten 20  
3126 Tønsberg

**OBOS Innlandet**  
Vangsvegen 143  
2321 Hamar

**OBOS Nordvest**  
Ystenesgata 6B  
6003 Ålesund

**OBOS Midt-Norge**  
Ranheimsvegen 9  
7044 Trondheim

# Protokoll til årsmøte 2026 for BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

Organisasjonsnummer: 975801055

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 24. mars kl. 22:00 til 31. mars kl. 09:00 og møtet ble avholdt 24. mars 2026, Brynseng skole, Brynsengfaret 10, 0667 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 98.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Sven-Robby Dierkes er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Lise Bjor og Elin Horn er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 21

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 72  
Antall stemmer mot vedtaket: 0  
Antall blanke stemmer: 26  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 5. Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for perioden 2025/2026 foreslås satt til kr 300.000,-

### Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300.000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 75  
Antall stemmer mot vedtaket: 1  
Antall blanke stemmer: 22  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 6. Utskifting av stigerør

Fremmet av: Bente Fossli

### Begrunnelse

Det har i mange år vært snakket om at stigerørene i Selvaag-blokker er av dårlig kvalitet. Det er positivt at styret nå har startet prosessen med dette arbeidet.

Det ble i 2022 utarbeidet en vedlikeholdsplan frem mot år 2026. Denne planen viser forslag til vedlikehold for hvert år. I rapporten fremkommer det ikke at stigerørene er i kritisk stand, men må byttes innen en tid. Det foreslås at planlegging av utskifting påbegynnes, at det opprettes en egen konto for formålet, og at eierne holdes løpende orientert om fremdriften.

På beboermøtet i slutten av januar meddelte styret at stigerørene ikke er i kritisk stand, men at de må byttes innen noe tid, noe som er i tråd med vedlikeholdsplanen fra år 2022.

Grunnen til at jeg mener oppstart bør forskyves med ett år, er at styret etter min vurdering har gjort for lite grunnarbeid. Det foreligger ikke tilstrekkelig oversikt over hver enkelt seksjon, eller kostnadsfordeling per kvm.

I et prosjekt av denne størrelsesorden bør det kunne forventes at styret har kartlagt hver enkelt seksjon før det innhentes tilbud eller prosjektets oppstart. Det foreligger heller ikke oversikt over hvor mange enheter som har pusset opp bad etter dagens standard, eller hvor mange enheter som er bygget om, for eksempel der kjøkken er flyttet til stue. Her vil det kunne oppstå flere uforutsette kostnader som følge av manglende oversikt.

Styret har så langt ikke redegjort for hvorvidt det er gjennomført en kartlegging av hvordan prosjektet vil påvirke eldre beboere, personer med funksjonsnedsettelse eller andre med særskilte behov. Det bør avklares om en slik kartlegging foreligger, samt hvilke konkrete tiltak som planlegges for å sikre en forsvarlig ivaretagelse av disse beboerne gjennom anleggsperioden. Det er tross alt snakk om en betydelig inngripen i beboeres hverdag over en lengre periode.

Det må også avklares hvordan beboerne skal kunne planlegge sin egen situasjon under anleggsperioden. Styret har per nå ikke oppgitt hvilken oppgang arbeidet skal starte i. Uten slik informasjon er det vanskelig for berørte beboere å planlegge eventuell midlertidig fraflytting eller andre nødvendige tiltak.

Videre bes styret redegjøre for de sanitære løsningene under anleggsperioden. Det er opplyst at toalett- og dusjfasiliteter skal plasseres utendørs. Hvor konkret er disse planlagt plassert – utenfor aktuell oppgang, på snuplass eller på parkeringsplass?

Det må også redegjøres for:

- \* Hvordan skal fasilitetene fordeles mellom beboerne.
- \* Hvordan renhold skal organiseres, og hvor ofte rengjøring vil bli gjennomført.
- \* Hvor mange personer fasilitetene er dimensjonert for.
- \* Om fasilitetene vil være forbeholdt beboerne, eller også benyttes av entreprenørens ansatte.

Dette er forhold som har stor betydning for beboernes hverdag, helse og verdighet i anleggsperioden, og som bør være avklart før prosjektet eventuelt vedtas igangsatt.

Sikkerhet og forsikringsforhold er også temaer det så langt ikke er redegjort for.

Det foreligger ikke informasjon om hvordan entreprenøren vil ivareta sikkerheten i seksjonene under anleggsperioden, særlig i de tilfeller hvor beboere velger midlertidig fraflytting. Dette gjelder blant annet rutiner for låsing og sikring av inngangsdører og eventuelle verandadører.

Videre må ansvarsforholdene ved en eventuell skade eller et uhell i en seksjon avklares. Hvem har det økonomiske og forsikringsmessige ansvaret – sameiet, entreprenøren eller den enkelte seksjonseier?

På beboermøtet i januar nevnte styreleder at Nygård Terrasse hadde fått doblet egenandelen for vannskader. I Stang Terrasse hadde vi to skader i 2025, men det ble ikke opplyst om hvor mange skader Nygård hadde samme år. Her kan det være en vesentlig forskjell. Dette kan derfor ikke brukes som argument for å fremskynde et rørprosjekt.

Summen av disse forholdene viser etter min vurdering at prosjektet ikke bør igangsettes allerede i april. Det foreligger fortsatt en rekke ubesvarte spørsmål og mangler i forarbeidet, og beslutningsgrunnlaget fremstår per i dag som utilstrekkelig.

Styret har også oppført en kostnadspost på inntil 3 millioner kroner knyttet til nye fordeler skap. Etter min vurdering bør denne posten anses som en del av prosjektet for baderomsrehabilitering og dermed belastes den enkelte seksjon, fremfor å inngå som en del av det felles rørprosjektet.

Jeg mener at kostnaden ikke naturlig hører inn under rørprosjektets fellesfinansierte ramme. Styret bør i stedet vurdere å prioritere rør- og tekniske løsninger av en kvalitet som gjør det mulig å foreta utskifting av stigerør på et senere tidspunkt, dersom behov for dette skulle oppstå.

Det er positivt at muligheten for renovering av baderom med oppgradering til dagens standard på forgreningsrørene er inkludert i prosjektet. Dette vil kunne redusere antall vannskader i fremtiden og dermed bidra til lavere forsikringspremie.

Enkelte seksjonseiere har ventet med oppussing av bad i påvente av rørprosjektet. Jeg har full forståelse for at disse er utålmodige, men dette bør ikke være avgjørende for oppstart i år. De vil kunne oppgradere badene sine i løpet av en seksårsperiode.

Den oppgitte prisen fremstår som forlokkende. Det opplyses imidlertid ikke hva som inngår i prisen, eksempelvis varmekabler, røropplegg, fliser, inventar med mere. Det foreligger derfor usikkerhet om den totale kostnaden. Eventuelle påslag og samlet pris burde vært fremlagt i god tid før en avgjørelse fattes på årsmøtet, her kan den bli fattet vedtak på feil grunnlag. Også her er informasjonen fra styret for uoversiktlig og mangelfull.

Stang Terrasse gjennomførte vindusprosjektet over flere år og finansierte dette over driftsbudsjettet. Dette fungerte godt, frem til det siste året. Under covid-19-pandemien økte prisene kraftig, noe som medførte ekstra kostnader det siste året. Dette kan imidlertid ikke brukes som argument mot å gjennomføre et tilsvarende prosjekt. Prisøkningen under pandemien var et særskilt fenomen.

Ja, vi vil få prisøkning hvert år i perioden prosjektet varer, men vi har gjennomført et prosjekt til ca.18 millioner kroner uten låneopptak. Alternativet er at vi sitter med ca.18 millioner kroner i lån som vi skal betale renter på i 30 år.

Det er naturligvis mest hensiktsmessig for entreprenøren å gjennomføre prosjektet samlet, men det er ikke nødvendigvis det mest hensiktsmessige for Stang Terrasse og seksjonseierne. Det er vi eierne som skal bestemme hvordan økonomien i sameiet skal være, og hvordan vår egen økonomi påvirkes gjennom felleskostnadene. Det er ved dette prosjektet vi legger grunnlaget for fremtidige felleskostnader.

Årets overskudd bør etter min vurdering disponeres til etablering av nedgravde søppelbeholdere. Deretter bør det bygges opp tilstrekkelige reserver med sikte på oppstart av rørprosjektet i 2027.

Etablering av nedgravde søppelbeholdere fremgår også som et foreslått tiltak i vedlikeholdsplanen for år 2024, og vil dermed være i tråd med tidligere foreslåtte prioriteringer.

## Økonomi

### Sammenligning av økonomi i Alna Terrasse, Nygård Terrasse og Stang Terrasse

Formålet er å sammenligne økonomien hos våre to naboer med vår egen i Stang, for å illustrere hvilke konsekvenser forhastede beslutninger kan få over tid.

#### Alna Terrasse

Alna Terrasse har startet en betong- og fasaderehabilitering. De har de senere årene i hovedsak gjennomført innvendig rehabilitering, som oppgradering av garasje og oppganger med nytt gulvbelegg. Endevegger i murstein og tak ble byttet for ca. 15–20 år siden. De har ikke byttet ventilasjonsvifter på tak, nedgravde søppelbeholdere eller stigerør.

Etter ferdigstillelse av pågående rehabilitering vil gjelden være i underkant av 52 millioner kroner. De har avdragsfrihet frem til 2030. Høsten 2025 økte felleskostnadene med 37 %. Fra 2030 må de belage seg på ytterligere økninger, i tillegg til ordinær kostnadsvekst.

Felleskostnadene per måned for en 99 kvm leilighet (4-roms i 3. etasje) er estimert til kr 8 379 når hele lånet er utbetalt i 2029. Det er uvisst om dette inkluderer økning i faste kostnader.

#### Nygård Terrasse

Nygård Terrasse har de siste årene gjennomført omfattende rehabilitering. Endevegger i murstein ble byttet for ca. 15 år siden. Garasjer er rehabilitert, tak, vinduer og verandadører er byttet, nedgravde søppelbeholdere er etablert og fasaderehabilitering er utført. De har ikke skiftet ventilasjonsvifter på tak eller stigerør.

Nygård Terrasse har en gjeld på ca. 36 millioner kroner (per 31.12.2024).

Felleskostnadene for en 99 kvm leilighet (4-roms i 3. etasje) er ca. kr 6 400 per måned.

### **Stang Terrasse**

Jeg har etterspurt nøyaktige tall fra styreleder om lån og overskudd for 2025, men har ikke mottatt svar. Tallene som brukes her er derfor ca.-tall.

Vi har gjennomført betydelig og kostnadskrevende vedlikehold de senere årene. Tak er byttet. Ventilasjonsvifter på tak er skiftet. Garasjene er betongrehabilitert. Boder på stuesiden er sikret (dette er ikke gjort i Nygård eller Alna).

Vi må etter hvert også gjennomføre rehabilitering av oppganger og fasader, inkludert endevegger. Blokkene ble sist malt i 2017–2018.

Et nøkternt prisestimat er ca. 10–15 millioner kroner for oppganger og ca. 25–30 millioner kroner for fasader. Dette vil komme i tillegg til et eventuelt lån på ca. 18 millioner kroner for rørprosjektet, totalt ca. 63 millioner kroner.

Felleskostnadene for en 99 kvm leilighet (4-roms i 3. etasje) er per i dag kr 6 553 per måned.

Dette er tilnærmet nivået i Nygård. Alna lå også på dette nivået før siste låneopptak.

Stang Terrasse har i dag et årlig overskudd på rundt 3 millioner kroner. Etter at vindusprosjektet ble ferdigstilt, har styret brukt disse midlene til nedbetaling av gjeld. Sameiet har i dag kun ca. 2–3 millioner kroner i lån.

Det kan også nevnes at rørprosjektet ennå ikke har fått årsmøtets godkjenning for oppstart. Jeg mener at dersom vi velger gjennomføring over flere år, vil de aller fleste kunne støtte prosjektet uten at det medfører økning i felleskostnadene.

Vi bør ikke gi fra oss denne unike muligheten til å holde felleskostnadene på et lavest mulig nivå, samtidig som vi kan gjennomføre vedlikehold og rehabilitering i millionklassen hvert år.

Vi må bestemme oss for hvordan vi ønsker å ha det: felleskostnader vi kan leve med over tid, eller en kraftig økning i takt med renteutviklingen. Over en 30-årsperiode må vi belage oss på betydelige rentesvingninger. Selv med lav rente kan vi ikke forvente reduksjon i felleskostnadene som følge av låneopptak.

Vi må også regne med minimum 5 % årlig økning i faste kostnader. Dette vil i seg selv påvirke felleskostnadene, og være tilstrekkelig for de fleste.

På beboermøtet i januar uttalte styreleder at det «trolig ikke vil bli» økning i felleskostnadene ved låneopptak. Verken styret eller vi vet dette med sikkerhet.

Vi bør velge det vi kjenner konsekvensene av – ikke si ja til noe hvor utfallet er usikkert i 30 år frem i tid.

### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at vi dersom rørprosjektet vedtas, skal prosjektet gjennomføres som helhet i løpet av så kort periode som mulig, finansiert med låneopptak.

Begrunnelse/utdypende svar under:

Det ble gjennomgått vedlikehold i 2016 fra OBOS prosjekt som anbefaler å starte arbeider med utskifting av stigerør innen 5 år. SINTEF rapporten fra årsskiftet 2022/2023 med innsendte rørprøver som viser kritisk korrosjon og restlevetid på 0–5 år. Det er ikke praktisk mulig å si med hundre prosent sikkerhet hvordan tilstanden på resten er. Det vi vet er at antatt levetid på kobberrør fra den tiden er passert.

Styret har gjennom lang tid gjort vurderinger og grunnarbeidet er tilstrekkelig gjennomført. Kostnader totalt for prosjektet fordeles etter sameierbrøken slik loven krever. Oversikt over hver enkelt seksjon er ikke ansett som nødvendig. Favn og entreprenørene har i anbudsprosessen gjennomført befaringer i et utvalgt antall seksjoner

som er tilstrekkelig for å danne et godt nok grunnlag for å utarbeide en kravspesifikasjon og tilbudsgrunnlag. Noen uforutsette kostnader vil kunne inntreffe seksjoner der kjøkken og bad er flyttet. Dette er alle forberedt på, og noe som er nødvendig å ta høyde for gjennomføringen. Hver enkelt seksjon vil kartlegges i god nok tid før oppstart av arbeidene for å ta høyde for slike utfordringer.

Favn som totalentreprenør har god erfaring med slike prosjekter som berører beboere i større grad. Et slikt prosjekt vil påvirke et stort antall mennesker med særskilte behov. I korte trekk vil alle beboere berøres i større og mindre grad, og alle skal selvfølgelig ivaretas.

Nøyaktig hvor de midlertidige sanitærfasilitetene vil bli plassert under prosjektet er ikke avklart, men det er naturlig at de plasseres så nære som mulig til de berørte oppgangene.

Fasilitetene er tiltenkt beboere som er berørt, utførende entreprenør vil ha egne fasiliteter. Rengjøring er beskrevet daglig og er ivaretatt.

Sikkerhet og forsikringsforhold blir godt ivaretatt via kontrakten som inngås ved eventuell oppstart av prosjektet.

Kostnaden for fordelskap er en foreløpig kostnad/opsjon som ikke er medtatt ennå.

Vi ser på to forskjellige løsninger for stigerør. Der en av de som er medtatt som opsjon vil fordelskap være svært nyttig for sameiet som helhet.

3 millioner er også regnet med 174 seksjoner, noe som heller ikke er reelt. Mange har i dag allerede satt inn fordelskap, mange vil få det i forbindelse med baderomsrehabiliteringen og nøyaktig antall på resterende vil vi få vite i løpet av prosjektet.

Dersom vi velger løsningen som er en opsjon i dag med å ha en utskiftbar løsning til senere vil fordelskap anses som nødvendig hos alle.

Det er ikke ansett som hensiktsmessig å renovere bad i løpet av en syvårs periode.

Den oppgitte prisen er gitt for et komplett «baderom». Rørarbeider vil komme i tillegg.

Per nå er det kun gjennomført en kartlegging om hvem som kan være interessert, og tilbudet vi får fra entreprenør vil gi en mer nøyaktig pris for baderom. Det vil være valgmuligheter for seksjonseiere som også vil påvirke prisen. Mer informasjon vil også komme senere.

Styret ser ingen gode grunner til å gjennomføre prosjekt på tilsvarende måte som vindusprosjektet.

Usikkerheten på faktorer som kan oppstå syv-åtte år frem i tid tilsvarende som under pandemien og prisstigning, er for høy til at vi vurderer det som gjennomførbart.

Det kan regnes minimum 5% stigning i pris per år på timer, og muligens høyere på materiell dersom det gjennomføres over flere år.

I tillegg kommer kostnader til rigg, kvantumsrabatten kan forsvinne og større usikkerhet hos entreprenørene.

Nedgravde søppelbrønner har vært et større prosjekt som er kjørt parallelt med forprosjektet til rør.

Rørprosjektet er ikke forhastet og tallene som blir beskrevet i begrunnelsen som «nøkterne estimater» vet ikke vi hva som er inkludert. Sammenlikningen av felleskostnader og gjeld i de forskjellige sameiene er til dels relevant, og må eventuelt ses på dersom rørprosjektet ikke blir gjennomført og budsjettet for 2027 settes opp. Uttalelsen om at det «trolig ikke vil bli økning i felleskostnader ved låneopptak» også er litt misvisende.

Uttalelsen baserer seg på foreløpige prisestimater og kan endre seg. I tillegg til opsjonspriser som kan utløses dersom spillvannsrør også skiftes, og vi velger den dyreste type utskiftning.

Sameiet har god nok økonomi per dags dato til å håndtere et større lån.

Forslag til vedtak:

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 14

Antall stemmer mot vedtaket: 67

Antall blanke stemmer: 17  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 7. Oppgradering av redskapsbod til kombinert sykkelparkering og redskapsbod

Sameiet har et stort og økende behov for flere innendørs parkeringsplasser for sykler. Kapasiteten der vi har sykkelparkering i dag er sprengt, og blokkene 70-72 og 78-82 har ingen sykkelparkering innendørs. Styret har vurdert flere løsninger i forbindelse med prosjektet for utbedring av uteområdene. Da det er forholdsvis dyrt å bygge sykkelskur utendørs og det krever plass som kan brukes til andre ting, har styret landet på at den beste løsningen vil være å oppgradere redskapsboden til en kombinert sykkelparkering og en ny, avgrenset redskapsdel. Dette utelukker ikke andre tiltak seinere, men er en forholdsvis rask og enkel løsning som gir plass til mange sykler.

Sameiet har en redskapsbod under 66/68-blokka, med inngang fra snuplassen på nedre vei, som er ca 115 kvadratmeter stor. Etter at sameiet gikk over til et vaktmesterfirma er det ikke like stort behov for oppbevaring av redskaper etc i sameiet som før, slik at denne plassen kan utnyttes mye mer effektivt. Dagens redskapsbod er rotete og utnytter plassen som er tilgjengelig dårlig.

Forslaget innebærer å støpe gulv, eller på annet vis lage en jevn gulvflate, og dele rommet i en redskapsbod og sykkelparkeringsdel. Styret har fått hjelp til å lage plantegninger som viser at vi kan få plass til ca 45 sykler og fortsatt ha god plass til de redskapene vi trenger. Vi har innhentet tilbud fra flere leverandører og har en foretrukket leverandør (AP Byggservice AS) som leverte det beste tilbudet både på gjennomføringen og pris.

Styret anslår en pris på ca 400000 kr eks mva. Støping av gulv og innkjøp og etablering av sykkelstativ er priset til hhv 240000 og 75000 eks mva. Resterende kostnader knyttes til avgrensning av ny redskapsbod inne i rommet, hvor vi ikke har konkludert om plassering slik at endelig kostnader fortsatt er usikre.

Saken legges frem for årsmøtet blant annet fordi det innebærer en omdisponering av *bruken* av et fellesområde. Området vil fortsatt være felles, med lik rett til bruk for alle beboere, men hva det kan brukes til vil endres.

### Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å gjennomføre planlagt oppgradering av nåværende redskapsbod til kombinert sykkelparkering og redskapsbod.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60  
Antall stemmer mot vedtaket: 22  
Antall blanke stemmer: 16  
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 8. Oppgradering av låssystemet

Sameiet har i flere år hatt problemer med slitte nøkler og låssylindere til inngangspartier, kjellerdører og dører til bodene i oppgangene. Låssystemet er av gammel type, og selve systemet (unikt for sameiet) har gått ut på dato. Det medfører at nøkler kan kopieres nesten hvor som helst, for en dårligere kvalitet enn det som blir levert av låsesmeder. Nøklene av den typen som kopieres er av dårlig nok kvalitet til at de enkelt kan knekke av inne i låssylinderen som medfører kostnader til fjerning av brukket nøkkel.

Enkelte seksjoner har ingen originale nøkler igjen med systemnummeret og nye nøkler til seksjonen kan dermed ikke bestilles uten å lete opp gammel låsplan fra byggeår, som ikke vi har tilgjengelig.

I lys av innbruddene i bodene ser vi nytte av å kjøre en full utskifting av låssylindre og nøkler. Nøkler på avveie har vært et tema i den forbindelse, og siden systemet er fra 1984 kan vi ikke vite med sikkerhet at ingen nøkler fra byggeår er på avveie og kan benyttes for tilgang av uvedkommende.

Vi har i samarbeid med Nygaard Terrasse gjennomgått flere typer låssystem/brikkeløsning og kommet frem til at systemet iLOQ er det mest hensiktsmessige valget.

iLOQ systemet kan kodes etter leilighetsnummer og tilgangsrettigheter til områder og sikrer at ikke uvedkommende får tilgang. Nøkler som mistes kan enkelt slettes fra systemet, og ny nøkkel programmeres og leveres ut.

Det kan på eget initiativ og egen kostnad bestilles iLOQ låssylinder til leilighetsdøren slik at det vil være samme nøkkel på leilighet og ytterdør.

Andre tillegg som hengelåser til boder er og mulig.

Tilbudet vi mottok før jul inkluderte utskifting av alle skalldører, garasjedører, innerdører til felles boder i kjeller og boder i etasjene, inkludert låskasser for tilpasning til ny sylinder til bodene i etasjene.

Prisen var da på 706.000,- eks mva. med noen forbehold.

Prisen vil være noe høyere nå da produktene har endret seg, men ikke i vesentlig grad.

### Styrets innstilling

Årsmøtet ber styret om å gjennomføre utskifting av nøkkelsystem i sameiet til en mer moderne og sikrere løsning

#### Forslag til vedtak:

Årsmøtet ber styret om å gjennomføre utskifting av nøkkelsystem i sameiet til en mer moderne og sikrere løsning.



Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 76

Antall stemmer mot vedtaket: 7

Antall blanke stemmer: 15

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 9. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

- Styreleder for 2 år
- 2 styremedlemmer for 2 år
- 1 varamedlem for 2 år
- 1 medlem til valgkomiteen for 2 år

Sittende styre:

Styreleder:

John Olav Stensaker 2024 - 2026

Styremedlemmer:

Torbjørn Gjefsen 2024 - 2026

Jørn Aass 2024 - 2026

Marion Katharina Fricke 2023 - 2027

Ida Marie Weigård 2025 - 2027

**Varamedlemmer:**

Gjermund Lien Moland 2025 - 2027

Eivind Vetlesen 2025 - 2026

**Valgkomite:**

Kjell Helmer Vekve Næss 2025 - 2027

Mats Kleivane 2024 - 2026

**Styreleder (2 år)**

Følgende ble valgt:

John Olav Stensaker (77 stemmer)

Følgende stilte til valg:

John Olav Stensaker

**Styremedlem 2 år (2 år)**

Følgende ble valgt:

Susanne Demou (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Susanne Demou

**Styremedlem 1 år (1 år)**

Følgende ble valgt:

Jørn Aass (73 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jørn Aass

**Varamedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Eivind Vetlesen (75 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Eivind Vetlesen

**Valgkomite (2 år)**

Følgende ble valgt:

Torbjørn Gjefsen (74 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Torbjørn Gjefsen

# VEDTEKTER FOR BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

Vedtatt i konstituerende sameiermøte 1984.

Endret på årsmøte 02.04.2019, 21.04.2021 og 31.03.2022.

## §1 NAVN, FORRETNINGSKONTOR OG FORMÅL

Sameiets navn er Boligsameiet Stang Terrasse.

Sameiet har til formål å ivareta seksjonseierens fellesinteresser i drift og administrasjon av eiendommen gnr. 135 bnr. 39 i Oslo, med fellesareal og fellesanlegg av enhver art.

## §2 ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Sameiet består av 174 boligseksjoner/bruksenheter i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 17. april 1984.

Alle seksjoner skal være medlem av sameiet og seksjonen kan ikke skilles fra deltagelse i sameiet.

Hver seksjonseier har enerett til bruk av sin seksjon og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet til.

Enerett til midlertidig bruk av deler av fellesarealet og rett til å nytte fellesareal til det de er beregnet til. Enerett til midlertidig bruk av de deler av fellesarealet eller fellesanleggene kan vedtas med 2/3-dels flertall etter reglene i eierseksjonsloven § 25 5. ledd.

Sameiere med leiligheter på bakkeplan har bruksrett, men ikke eiendomsrett, til innredet areal på terrassesiden.

Følgende 143 seksjoner har bruksrett til en fast garasje plass i sameiets garasjeanlegg:  
1;2;3;4;5;6;7;8;9;10;11;12;13;14;15;16;17;18;19;21;22;24;25;27;28;30;31;33;34;36;37;38;39;  
40;41;42;43;44;45;46;47;48;49;50;51;52;54;55;57;58;60;61;63;64;66;67;69;70;71;72;73;74;7  
5;76;77;78;79;80;81;82;84;85;86;87;88;90;91;93;94;96;97;99;100;101;102;103;104;105;106;  
107;108;109;110;111;112;114;115;117;118;120;121;123;124;126;127;129;130;131;132;133;  
134;135;136;137;138;139;140;141;142;143;144;145;146;147;148;150;151;153;154;155;156;  
157;159;160;162;163;165;166;168; 169;171;172;174.

Hver seksjonseier plikter å overholde bestemmelsene som følger oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter og husordensregler fastsatt av sameiet på årsmøtet.

Bruksenheten kan bare benyttes til boligformål. Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte, jf. eierseksjonsloven § 25, 2. ledd.

Fellessanlegget må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

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 vindusglass e.lign.

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

Følgende tekst skal sendes med tillatelsen:

Styret viser til mottatt henvendelse om søknadspliktige ombyggingsarbeider inne i din seksjon. Styret godkjenner ombyggingen på følgende vilkår:

Arbeidene skal utføres på en fagmessig måte, av fagfolk, og i henhold til gjeldende

bygningsforskrifter. Tiltaket må ikke skade sameiets bygningsmasse. Dersom dette likevel skjer, er tiltakshaver forpliktet til å utbedre skadene for egen regning, og dersom det viser seg nødvendig er tiltakshaver forpliktet til å tilbakeføre tiltaket. Dersom det senere viser seg at tiltaket er til ulempe eller sjenanse for andre seksjonseiere i sameiet, kan styret pålegge tiltakshaver eller dennes etterfølger (ny seksjonseier) å tilbakeføre tiltaket for egen regning. Tiltakshaver er forpliktet til å opplyse ny seksjonseier om ombyggingen og vilkårene i tillatelsen til ombygging.

Skader på bygningsmassen, skal utbedres av fagfolk, og etter gjeldende bygningsforskrifter, og gjøres opp etter regning.

Antenner kan kun monteres inntil vegg på terrasser og verandaer i en maks øvre høyde på 1 meter målt fra gulv.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

### **§3 SALG AV SEKSJON – REGISTRERING AV SEKSJONSEIERE**

Ved salg av leilighet/seksjoner plikter selger å melde salget til styret uten ugrunnet opphold. Salg av seksjoner i sameiet skal også registreres hos forretningsfører, som påser at gjeldende bestemmelser blir fulgt. Eierskiftegebyr betales av kjøper hvis ikke annet er avtalt med selger.

### **§4 UMLEIE AV SEKSJON**

Eiere av seksjonen som ikke bor i seksjonen plikter å melde sin eller kontaktpersons bopeladresse og annen kontaktinformasjon til styret og forretningsfører uten ugrunnet opphold.

Utleier plikter å melde leietagers kontaktinformasjon før innflytting.

Ved utleie av en seksjon er seksjonseier pliktig til å informere leietaker om gjeldende vedtekter og husordensregler.

### **§5 VEDLIKEHOLDSPLIKT**

Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne unngår ulemper, med de plikter til å vedlikeholde som fremgår av eierseksjonslovens § 32. Sameierens vedlikeholdsansvar for innvendige vann- og avløpsledninger går fem til forgreningspunktet på eiendommens hovedledning (stigerør) inn til seksjonen, det vil si alle rør etter stoppekran på stigerør og inn i bruksenheten.

Hver sameier har vedlikeholdsplikt på elektriske ledninger fra og med seksjonens sikringsskap.

Porttelefon inne i leilighet er beboers ansvar. Ringetablå ute er sameiets ansvar for vedlikehold.

Ved arbeider i bruksenheten som krever håndverkerkompetanse plikter seksjonseierne å kunne dokumentere bruk av godkjent våtroms bedrift, autorisert elektriker eller bedrift med sentral godkjenning for ansvarsrett. (<https://sgregister.dibk.no/>) Dokumentasjonen skal overleveres ny eier ved salg av seksjonen.

Vannskader skal meddeles styret uten ugrunnet opphold. Selv om sameiets bygningsforsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom

skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

Skader som ikke er meldt skriftlig til styret før påbegynt arbeid anses som seksjonseiers økonomiske ansvar.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. I tilfeller der badegulv beviselig er utett (vanngjennomtrenging til nabo under) kan styret pålegge seksjonseier å legge forskriftsmessig gulv.

Etter et eierskifte plikter den nye seksjonseieren å utføre nødvendig vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting som fremgår av eierseksjonsloven eller vedtektene. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren.

Eier av seksjon er forpliktet til å utføre et forsvarlig vedlikehold av innretninger så som avskjerminger, levegg, gjerder, o.lign. som han har montert/bygget på fellesareal og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelle fellesareal som måtte være forårsaket av innretningen.

Eier er ansvarlig for vedlikehold av inngangsdør til seksjon, innsiden av terrassedør og innsiden av vindu, og alle mekaniske deler tilknyttet disse.

Ved rehabilitering av kjøkken og bad skal eksisterende røropplegg også rehabiliteres.

Eier kan bli erstatningsansvarlig for utskiftning av vindu/ytterdør/terrassedør når utskiftningen er nødvendig grunnet manglende innvendig vedlikehold.

Egenandel etter forsikrings-skade som har sin opprinnelse innenfor sameierens bruksenhet eller i utstyr som ligger under sameierens vedlikeholdsplikt, pliktes dekket av sameieren.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangen er sameiets ansvar.

## **§6 ENDRINGER I BYGNINGSMASSEN**

Seksjonseier som har markterrasse på stuesiden bærer kostnaden med oppføring samt vedlikehold av utvidet terrasse med plattning og stakittgjerde. Se for øvrig Husordensregler, punkt 10.

Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningsmasse og felles installasjoner, forsvarlig ved like, med de plikter til vedlikehold som fremgår av eierseksjonsloven § 33.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, radio-, TV-antennener og parabol, flaggstenger, skilt eller andre utvendige, faste innretninger. For seksjoner med markterrasse må til enhver tid gjeldende regler om utvidet terrasse følges.

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. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer. Ved legging av parkett eller annet hardt gulvbelegg skal det tas spesielt hensyn til demping av trinnlydsgjennomgang, dempingen skal ikke bli dårligere enn den var den gang bygget var nytt. Eventuelle lydmålinger og kostnader forbundet med dette er den enkelte sameiers ansvar.

Eksisterende åpninger til ventilasjonsanlegget skal ikke tettes. Dette kan føre til ubalanse i ventilasjonen i andre seksjoner. Dersom det gjøres endringer i boligens originale planløsning skal det etableres et tilsvarende antall åpninger til ventilasjonsanlegget som eksisterte før.

## **§7 FELLESKOSTNADER, HEFTELSEFORM OG PANTERETT.**

Felleskostnader er kostnader ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Felleskostnadene skal fordeles mellom seksjonseierne etter størrelsen på sameiebrøken.

Kostnader til trappevask og tv-anlegg fordeles likt per bruksenhet. Kostnader som spesifikt bare vedrører garasje plassene, som for eksempel installasjon av infrastruktur til elbil-ladning, dekkes med en like stor andel av de seksjonseierne som etter vedtektenes § 2 har bruksrett til en fast garasje plass, se § 7.

Styret fastsetter akontobeløp for felleskostnader som forfaller forskuddsvis hver måned.

Kjøper av en seksjon er ansvarlig for at ubetalt andel av driftsutgifter til boligsameiet, eventuelt andre utgifter som sameiet har bestemt, blir betalt dersom ikke selger har betalt per fraflytting/overdragelsestidspunkt.

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følge av sameieforholdet.

Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

I tillegg har sameiet tinglyst panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter. Denne panterett er uten opptrinnsrett og skal ha prioritet etter første gangs overdragelsessum og senere etter 90 % av låne takst avholdt etter Forsikringsrådets regler.

## **§8 ELBIL INFRASTRUKTUR OG LADING**

Stang Terrasse Boligsameie har en infrastruktur der samtlige beboere med garasje plass har mulighet til å montere ladere for elbil i sameiets garasjeanlegg.

Den enkelte beboer som ønsker lader på sin plass må selv bekoste dette etter gjeldene retningslinjer, fastsatt av styret. Det kan ikke benyttes annen lader enn den modellen sameiet har valgt.

Lader skal kun monteres av det firmaet sameiet til enhver tid har avtale med. En engangsvgift vedtatt av styret, betales inn til sameiets «elbil-konto». Midler fra denne kontoen skal brukes ved service og vedlikehold av anlegget.

Beboerne må selv opprette abonnement hos gjeldende leverandør av el-bil ladesystem, som vil stå for faktureringen av forbruket. Dette blir da en privat avtale mellom bruker og leverandør og vil ikke berøre felleskostnadene.

Styret fastsetter pris for forbruk pr. kw/t. Denne prisen skal ta høyde for svingninger i strømpris og nettleie gjennom året, og skal gå med et lite overskudd.

Overskuddet blir satt inn på «elbil-konto» for bruk til service, vedlikehold og ved eventuelle kraftige svingninger i prisen på strøm og nettleie.

Informasjon vedrørende installering og *app* finnes på Boligsameiet Stang Terrasses hjemmeside Vibbo.

Styret kan endre retningslinjer, samarbeidspartnere og priser ved behov. For endring av retningslinjer og samarbeidspartnere gjelder en måneds varsel. Pris gjelder 24 timers varsel.

Det er ikke tillatt å bruke annen form for strømtilførsel til ladning av el-bil, for eksempel motorvarmeruttak eller lignende.

Ved salg av seksjon skal nåværende eier informere styret i god tid hvis seksjonen har elbil-lader installert på sin garasje plass. Styret vil foreta en avregning av forbruk ved eierbytte.

## **§9 GARASJE**

Etter rehabiliteringen av garasjene er det nå ikke mulig å borre eller henge opp noe på vegger. Dette gjelder også bakvegger med tre spiler.

I betongveggene ligger det slisset inn elektriske kabler som skal forhindre armeringen i å ruste.

Hvis dette ikke overholdes, vil kostnaden med fjerning og reparasjon belastes den enkelte seksjonseier.

Det er ikke lov å oppbevare brannfarlige gjenstander. Det som oppbevares i garasjen skal ikke være til hinder for fri ferdsel eller sjenanse for andre. Dersom disse bestemmelsene ikke respekteres, vil det oppbevarte bli fjernet på beboers regning.

## **§10 DYREHOLD**

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Det er båndtvang for hunder på sameiets område, likeledes er lufting av hunder og katter forbudt i og ved barnas lekeplasser. Hunder og katter skal kun luftes under oppsyn. Hundeeiere og katteeiere pålegges å fjerne ekskrementer o.l. etter sine husdyr.

## **§11 MISLIGHOLD**

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 38.

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

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.

## **§12 STYRET OG STYRETS OPPGAVER**

Styret skal bestå av 3 (tre) til 5 (fem) styremedlemmer og 1 (ett) varamedlem, som velges for to år av gangen, dersom årsmøtet ikke bestemmer noe annet. Styreleder velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Bare fysiske personer kan velges som styremedlem.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltning av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet. Styret er ansvarlig for å holde bygningene fullverdiforsikret til enhver tid.

Beslutninger som kan tas med vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

Styret kan gi prokura. I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsfører representere sameierne. To styremedlemmer i fellesskap forplikter sameiet og tegner sameiets navn.

Styret, det vil si styreleder, styremedlemmer, varamedlemmer og valgkomitémedlemmer, mottar årlig honorar.

Styrehonorar for perioden fra forrige årsmøte til avholdt årsmøte fastsettes på årsmøtet. Styret beslutter selv fordelingen av honoraret. Går noen ut av styret før perioden er ute, avkortes honoraret med 1/12 per måned. Styrehonoraret utbetales i etterkant av avholdt årsmøte.

### **§13 ÅRSMØTET**

Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig eller når minst ti prosent av seksjonseierne krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale-, og stemmerett. Likeledes har seksjonseiers ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden til eieren rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg.

En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles.

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

### **§14 SAKER ÅRSMØTET SKAL BEHANDLE**

Årsmøtet skal behandle disse sakene og i denne rekkefølge:

- Konstituering
- Styrets årsberetning
- Styrets regnskap for foregående kalenderår
- Godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er angitt i innkallingen
- Valg av styremedlemmer og -leder (når valgperioden er utløpt).
- Valg av valgkomité bestående av to medlemmer, tjenestetid som for styremedlemmer

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse.

### **§15 VEDLIKEHOLDSFOND**

Sameiermøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige/kvartalsvise betaling til dekning av felleskostnadene.

### **§16 SAMEIERMØTETS VEDTAK**

I sameiermøtet har hver seksjon en stemme.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer.

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

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

- endring av vedtektene
- ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold.
- omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

- salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet
- tiltak som har sammenheng med sameiernes bo eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

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

### **§17 HABILITET**

Et styremedlem må ikke delta i styrets behandling eller avgjørelse av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en fremtredende personlig eller økonomiske særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

Ingen kan i sameiermøte som sameier eller fullmektig delta i noen avstemming om rettshandel overfor seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemming om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter eierseksjonslovens §§ 38 og 39.

### **§18 REGNSKAP OG REVISJON**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Det skal føres regnskap og utarbeides årsoppgjør i samsvar med bestemmelser gitt i eller i medhold av gjeldende regnskapslov.

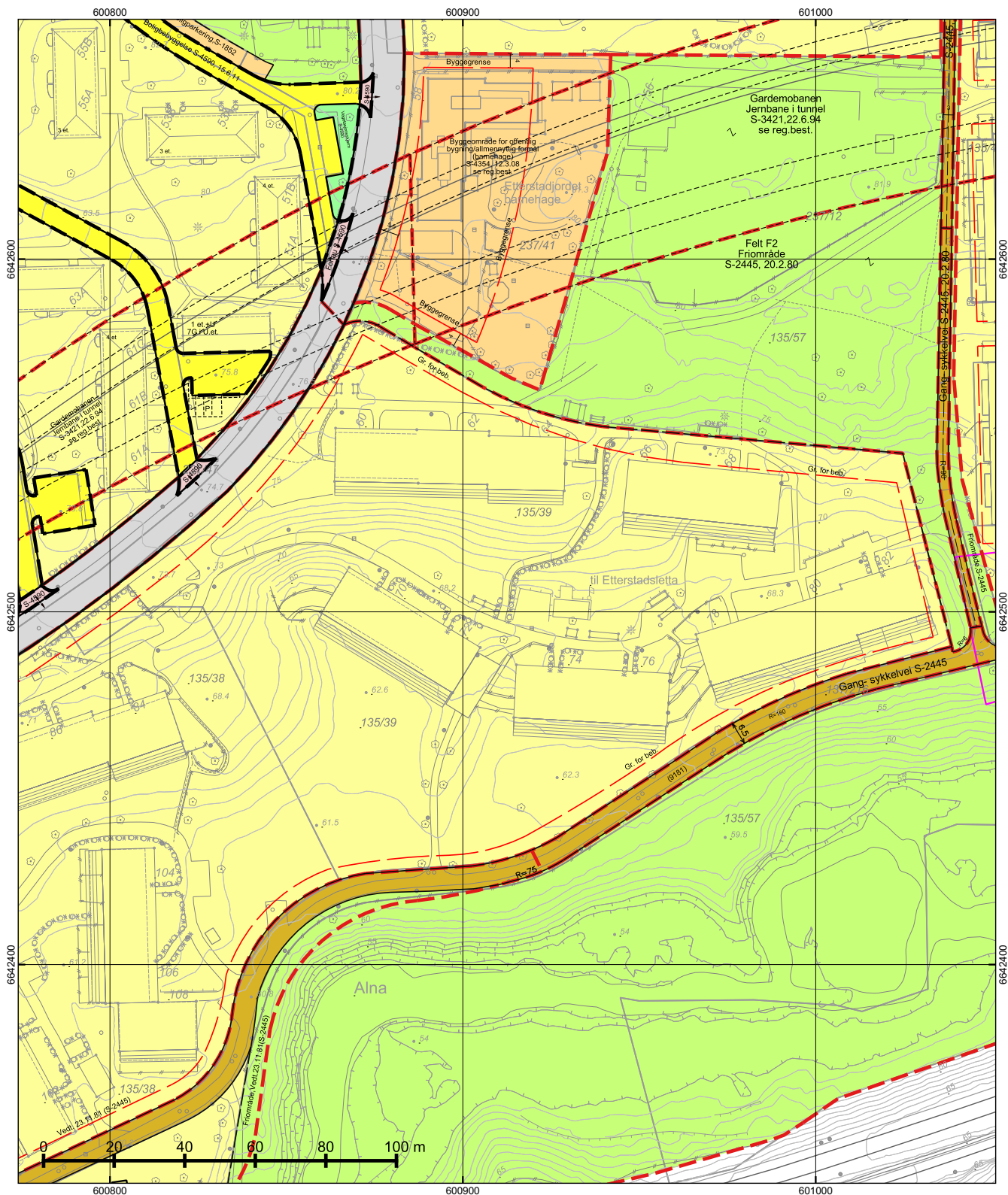
Regnskapet for foregående kalenderår legges frem på ordinært sameiermøte. Sameiet skal ha statsautorisert eller registrert revisor.

### **§19 FRAVIKELSE**

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13.

### **§20 FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER**

Så lenge ikke annet følger av disse vedtekter eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner 16. juni 2017.



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

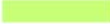
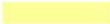
























Dato: 30.03.2026  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 155298/ 86529572	Deres ref.:
Adresse: Etterstadsletta 74	Kommentar:
Gnr/Bnr: 135/39	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	149 - Offentlig/allmennyttig
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	1110 - Boligbebyggelse
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	3060 - Vegetasjonsskjerm
	71 - Felles parkering
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	325 - Veigrunn i tunnel
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	Formålgrense
	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)
	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Bebyggelse som inngår i planen
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
	Oppheving av eiendomsgrense
	Avkjørsel

# Nabolagsprofil

Etterstadsletta 74 - Nabolaget Brynseng/Etterstadsletta søndre - vurdert av 153 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Etterstad sør Linje 37	5 min	0.4 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	14 min	1.1 km
Bryn stasjon Linje L1	17 min	1.5 km
Middelalderparken Linje 13, 19	7 min	4.4 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min	4.8 km

## Skoler

Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	1 min	0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	12 min	1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	21 min	1.7 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	17 min	1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	21 min	1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min	0.8 km
Valle Hovin videregående skole	23 min	



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



## Kvalitet på skolene

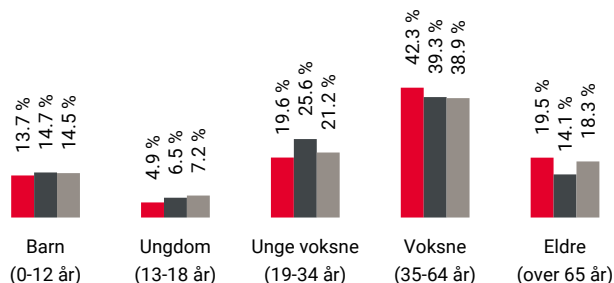
Veldig bra 78/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brynseng/Etterstadsletta...	2 269	1 188
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 år) 68 barn	4 min	0.3 km
Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 132 barn	7 min	0.6 km
Fridtjovsgate barnehage (0-5 år) 53 barn	10 min	0.8 km




## Dagligvare


Nærbutikken Etterstadsletta Søndagsåpent	6 min	0.5 km
Rema 1000 Etterstad PostNord	7 min	0.6 km





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

## Primære transportmidler









-  1. Tog/t-bane
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 96/100

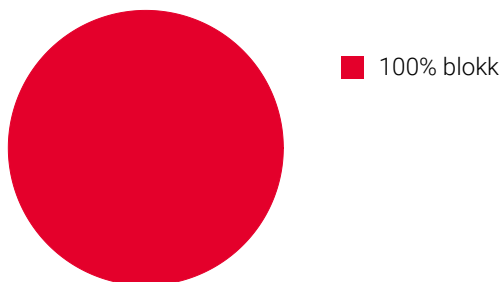
 **Støynivået**  
Lite støynivå 87/100

 **Kvalitet på barnehagene**  
Veldig bra 85/100

## Sport

-  Nygård terrasse ballpl./skøytebane 5 min   
Ballspill/skøytebane 0.4 km
-  Vålerenga skole 12 min   
Aktivitetshall, ballspill 1 km
-  Mudo Gym Etterstad 7 min 
-  SATS Kampen 15 min 

## Boligmasse



«Flott sted å bo, hyggelige mennesker og er rett ved Helsefyrt-bane stasjon.»

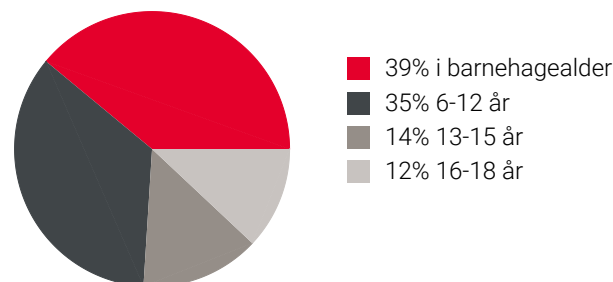
Sitat fra en lokalkjent



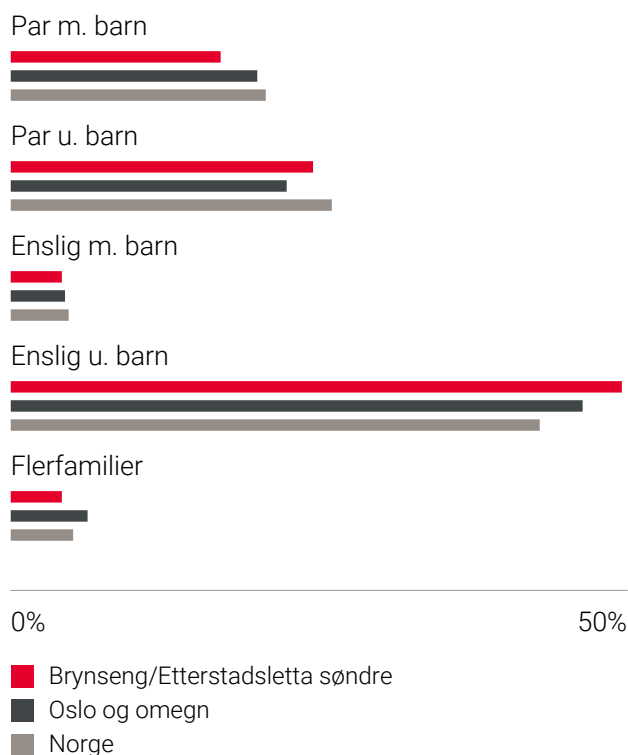
## Varer/Tjenester

-  Fyrstikktoget 18 min 
-  Ditt apotek Kværnerbyen 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	30%	33%
Ikke gift	55%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	3%	4%



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



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Trygghet for deg som boligkjøper



## Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

## Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

## Hva koster det?

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

Pris gjelder for 5 år.

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

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

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

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

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).



9 av 10

boligselgere kjøper  
boligselgerforsikring

# Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

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

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

## Hvorfor boligselgerforsikring?


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

## Prisoversikt

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

Fremtind

[www.fremtind.no](http://www.fremtind.no)



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Etterstadstletta 74  
0659 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rune Herberg**Telefon:** 938 01 520  
**E-post:** rune.herberg@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ Kl. \_\_\_\_\_*Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli 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