

A modern, bright apartment interior featuring a large balcony with a white sofa and red cushions, overlooking a rocky hillside with autumn foliage. The living area has light wood flooring and a grey sofa. The kitchen area includes a white countertop, a stainless steel range hood, and two black bar stools. A small potted plant and a lit candle are on a wooden table in the foreground.

aktiv.

Ekebergveien 3F, 0192 OSLO

**Moderne & gjennomført 3-roms  
leilighet m/ herlig balkong.**



Partner/Eiendomsmegler

## Nina Friis Stensland

**Mobil** 980 84 142

**E-post** nina.friis.stensland@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 800 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 627 483,-  
**Omkostn.:** Kr 1 350,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 428 833,-  
**Felleskostn.:** Kr 9 420,-  
**Selger:** Lars Snekkerhaugen  
Solveig Fosdal

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2007  
**BRA-i/BRA Total** 63/69 kvm  
**Tomtstr.:** 1782 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 2  
**Antall rom:** 3  
**Gnr./bnr.** Gnr. 233, bnr. 104  
**Andelsnr.:** 29  
**Oppdragsnr.:** 1008250272

# Deres neste drømmehjem?

Velkommen til Ekebergveien 3F!

Her får dere et moderne og innbydende hjem i et rolig og attraktivt område i nye Gamlebyen. Leiligheten er fra 2007 og holder følgelig god standard. Bad er overflateoppusset i 2023. De varme dagene kan tilbringes ute på den herlige balkongen. Det følger også en kjellerbod og garasjeplass. Ta med dere flyttelasset og flytt rett inn!

Lys, gjennomgående 3-R i 5. etg:

- Gjennomtenkt og godt utnyttet planløsning med store rom
- Utgang fra stue til solrik balkong med ettermiddagssol
- Store vinduer mot to himmelretninger gir rikelig med lys og luft
  - Sosial, åpen løsning mellom stue og kjøkken
  - Delikat baderom overflateoppusset i 2023
  - Garasjeplass følger leiligheten
  - Kjellerbod for lagring
  - IN-ordning



# Innhold

|                          |     |
|--------------------------|-----|
| Nøkkelinformasjon .....  | 2   |
| Om eiendommen .....      | 4   |
| Megleropplysninger ..... | 71  |
| Husordensregler .....    | 76  |
| Vedtekter .....          | 79  |
| Nabolagsprofil .....     | 94  |
| Budskjema .....          | 102 |

# Om eiendommen

## Om boligen

### **Areal**

BRA - i: 63 m<sup>2</sup>

BRA - e: 6 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 69 m<sup>2</sup>

TBA: 4 m<sup>2</sup>

### **Bruksareal fordelt på etasje**

Underetasje

BRA-e: 6 m<sup>2</sup> Kjellerbod

5. etasje

BRA-i: 63 m<sup>2</sup> Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2

### **TBA fordelt på etasje**

5. etasje

4 m<sup>2</sup> Balkong

### **Takstmannens kommentar til arealoppmåling**

Med boligen følger det en kjellerbod på 6,5m<sup>2</sup>.

Bod er merket med nr.5.03.

Bod arealer utgjør til sammen 6 m<sup>2</sup> BRA-E.

Balkongen er målt til 3,8 m<sup>2</sup> og er avrundet til 4 m<sup>2</sup> i TBA.

Med leiligheten følger det også garasjeplass merket med nr.26 ,  
det er opplegg for elbil-lader på plassen.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

**Tomtetype**

Eiet

**Tomtestørrelse**

1782 m<sup>2</sup>

**Tomtebeskrivelse**

Pent opparbeidet tomt for borettslaget med plen, prydbusker og asfalterte adkomstveier.

**Beliggenhet**

Ved foten av Ekebergskrenten ligger «Nye Gamlebyen» - et attraktivt boligområde der moderne arkitektur møter historiske bygg. Her bor du sentralt, men skjermet, med kort vei til skoler, dagligvare, kollektivtransport og et bredt utvalg av servicetilbud. Det er et koselig bakeri på dagtid (Daglig Brød) og pizzarestaurant (Skrenten Pizza) på kveldstid 50 meter fra boligen.

Området er i sterk utvikling og regnes som et av de mest ettertraktede i Gamle Oslo. I gangavstand finner du Fjordbyen med Sørenga og Bjørvika, hvor Operaen, Deichman og Barcode danner et levende kultur- og næringsområde. Sørenga bystrand og Sukkerbiten byr på flotte sommeropplevelser, mens Teaterplassen, Ekebergrestauranten og Olympen er populære møtesteder året rundt. Tøyenparken ligger i nærheten og er kjent for flere av byens største festivaler.

Leiligheten ligger rolig til i en stille gate med nærhet til rekreasjonsområder som Middelalderparken, Ruinparken og Vannspeilet - et område som utvides og knytter Gamlebyen tettere til vannfronten. Langs Alnaelva finnes fine turstier som strekker seg mot Kværnerbyen og Groruddalen.

I nærområdet finner du også Ekebergparken, Klosterenga og Svartdalsparken, med skulpturer, dyregård, rideskole, skiløyper og akebakker. For den aktive er det kort vei til Ekebergsletta med idrettsanlegg, samt treningssentre på Barcode og i Kværnerbyen.

Gangavstand til Tøyen, Vålerenga, Kampen, Grønland, Bjørvika og sentrum gir tilgang til et variert utvalg av kaféer, restauranter og butikker. Området har meget gode kollektivforbindelser med både buss og trikk.

Offentlig transport er lett tilgjengelig med flere alternativer. Oslo Hospital ligger kun 3 minutters gange unna, hvor du kan ta trikkelinjene 13 og 19. St. Halvards plass, med busslinjene 34, 34X, 70 og 70N, er 6 minutters gange fra eiendommen. Oslo S, som tilbyr et bredt kollektivtilbud med totalt 24 ulike linjer, er 17 minutters gange unna. T-banestasjonen Grønland kan nås på 19 minutter til fots.

**Adkomst**

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

**Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

**Barnehage/Skole/Fritid**

Barnehager

Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år) - 4 min gange

Gamlebyen Urtehaven barnehager (0-5 år) - 6 min gange

Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år) - 11 min gange

Skoler

Gamlebyen skole (1-7 kl.) - 9 min gange

Tøyen skole (1-7 kl.) - 21 min gange

Ekeberg skole (1-7 kl.) - 24 min gange

Vålerenga skole (1-7 kl.) - 23 min gange

Jordal skole (8-10 kl.) - 18 min gange

Etterstad videregående skole (videregående skole) - 7 min kjøring

Sport og trening

Gamlebyen skole - 7 min gange

Ruinparken balløkke - 9 min gange

Barry's Barcode - 11 min gange

SATS Bjørvika - 13 min gange

Se vedlagt nabolagsprofil for mer informasjon.

**Bygningssakkyndig**

Glenn-Erik Larsen

**Type takst**

Tilstandsrapport

**Byggemåte**

Bygningen er en boligblokk med yttervegger i teglkonstruksjon og etasjeskillere i

betong. Yttertaket er en flat konstruksjon, antatt teknet med papp og beslag.

Vinduer i boligen har 2-lags glass i trerammer. Balkongdøren er i en treramme med 2-lags glass. Entrédøren er i laminert utforming.

Leiligheten har en balkong med adkomst fra stuen. Gulvet på balkongen er belagt med terrassebord på et støpt betongdekke. Rekkverket består av bordkledning og spiler i stål.

Beskrivelse av byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av Glenn-Erik Larsen. Tilstandsrapporten angir også byggetekniske tilstandssvekkelser (tilstandsgrader -TG).

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Våtrom - Leilighet > Bad - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.

Det mangler en skrue i sluk, dette kan medføre manglende tetteing mot membran.

TG2 - Avvik som ikke krever umiddelbare tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk er målt til 1,03m.

Høyde på rekkverk ved balkonger,

skal være minimum 1,0 m.

Der høydeforskjellen er mer

enn 10,0 m over terreng,

skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.

Ref. Veiledning om tekniske

krav til byggverk § 12-17.

- Tekniske installasjoner - Elektrisk anlegg

Avvik: Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid av det elektriske anlegget i leiligheten.

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

### **Innhold**

Leiligheten ligger i 5. etasje og inneholder entré, stue/kjøkken, bad, 2 soverom og balkong. I tillegg disponerer leiligheten en kjellerbod på ca. 6 kvm.

## **Standard**

### **ENTRÉ**

Lys og romslig gang med gode muligheter for å innrede med møblement etter eget ønske og behov. I gangen har du plass til alt av yttertøy og sko i en romslig garderobeløsning med speilfronter.

### **STUE**

Stue med god atmosfære og plass til både hverdag og fest. Her får dere et moderne, gjennomført hjem dere kan flytte rett inn i! Stuen er lys og romslig, og det er god plass til å innrede med en hyggelig sofagruppe med tilhørende møblement. Stuen ligger i delvis åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper et luftig og sosialt oppholdsrom. Her kan du enkelt underholde gjestene mens du ferdigstiller maten.

### **KJØKKEN**

Lyst og stilrent kjøkken fra Strai med en god kombinasjon av skap- og benkeplass. Innredningen har profilerte fronter, heltre benkeplate, oppvaskkum, lys under overskap og ventilator med mekanisk avtrekk. Kjøkkenet er utstyrt med flotte integrerte hvitevarer som stekeovn, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frys. I tilknytning til kjøkkenet er det en egen naturlig sone for spiseplass. Her kan det innredes med et romslig spisebord med plass til hele familien. Fra middagsbordet kan det nytes grønn og fredelig utsikt.

### **SOVEROM**

Hovedsoverommet er av god størrelse, med en romslig garderobeløsning og plass til en stor dobbeltseng med tilhørende møblement. Rommet får masse godt dagslys fra vinduene som vender ut mot rolig område.

Soverom 2 er også stort, med god plass til sofa/dobbeltseng og tilhørende møblement.

### **BAD**

Delikat baderom med underliggende gulvvarme, servant på underskap, vegghengt wc, sideskap, speil med integrert lys, dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg til vaskemaskin. Badet er overflateoppusset i 2023 og har lune farger og materialer som gir en innbydende spa-følelse.

Innvendige overflater:

Gulv: Parkett.

Vegger: Malte flater av plater og mur.

Himling: Malte flater i alle rom bestående av dekke/plater. Takhøyde er målt opp mot 2,6 meter.

Tekniske installasjoner:

- Vannledninger: Vanntilkobling med Pex-rør. Samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad.

- Avløpsrør: Avløpsrør i plast.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon via spalter i vinduer, samt mekanisk avtrekk fra ventilator på kjøkken og ventil på bad.
- Oppvarming: Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder er plassert i fellesareal.
- Elektrisk anlegg: Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.
- Branntekniske forhold: Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.

### **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.

- Vaskemaskin kan medfølge etter avtale
- Taklampe på kjøkken følger ikke med boligen
- Bildelist på kjøkken følger ikke med boligen
- Bildelist på hovedsoverom følger ikke med boligen

### **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**

2023:

Bad: Bad er fra byggeår, men er modernisert med flis på flis, innebygget sistene og ny baderominredning i januar/februar 2023. Gamle fliser på gulv ble fjernet da oppbygningen av badet tillot det (membran nederst, støp over så flis) slik at nye fliser kom nærmest mulig varmekabler. Fall mot sluk ble også utbedret. Rørleggerarbeid og flislegging ble gjort av Norsk Rørservice AS og elektrikerarbeid ble gjort av Proff Elektriker AS.

Balkong: Omtekking på deler av balkong med utført vanntest. Arbeidet er utført av Hesselbergtak

Vinduer: Alle vinduer og balkongdører ble malt høst 2023. Råtne lister ble byttet ut. Arbeid utført av Regnbuen Malemesterbedrift AS

VVS-arbeid: Vedlikeholdsspyling av avløpsrør i bygget ble utført desember 2023 av Gravco

2024:

Ventilasjon: Rensing av ventilasjons kanaler. Arbeidet er utført via borettslaget.

2025:

Vannmålere: Vannmålere ble byttet i alle leiligheter i januar 2025. Dette ble utført av Techem.

Varmepumpe: Det ble installert varmpumpe i bygget for oppvarming av felles varmtvann, utført av Nordisk Energikontroll AS.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Bredbånd er inkludert i felleskostnadene.

### **Parkering**

Garasje plass i lukket garasjeanlegg følger boligen.

Garasjeplassen er leid ut i dag. Dersom man ønsker å leie ut p-plassen videre, kan ny avtale etableres med dagens leietager.

Elbillader installeres ved å kontakte styre. Egne priser.

Klosterhagen Borettslag har et felles garasjeanlegg med 35 garasjeplasser. De største boligene har eksklusiv bruksrett til disse plassene, og bruksretten følger boligen.

Det er også tilrettelagt ladeplasser for elbil og ladbar hybridbil. Andelseiere som disponerer slike ladbare biler har fortrinnsrett til ladeplassene, men det er en forutsetning at vedkommende allerede disponerer en parkeringsplass.

Midlertidig overlating av bruk av garasje plass til andre kan skje uten styrets samtykke, men styret skal ha melding om slik bruksoverlating senest 14 dager før leietaker overtar bruken av garasjeplassen.

Utover denne garasjeplassen, er alternativet gateparkering.

### **Forsikringsselskap**

Tryg Forsikring

### **Polisenummer**

8780818

### **Radonmåling**

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen. Boligen ligger i ett område med moderate målinger, i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

### **Diverse**

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

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

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming i leiligheten ved panelovner. Det er etablert gulvvarme på badet.

### Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 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.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 5 800 000

### Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnadene.

### Formuesverdi primær

Kr 1 473 789

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 5 895 155

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

**Tilbud lånefinansiering**

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

## Boenheten

**Felleskostnader inkluderer**

Totalbeløp felleskostnader: 9 420 kr i måneden

Herav:

- Akonto energi/varmtvann: 764 kr i måneden
- Akonto strøm: 726 kr i måneden
- Lån nr: 8398714972; IN lån 1 - Akonto renter: 2 954.4 kr i måneden
- Lån nr: 8398714972; IN lån 1 - Akonto avdrag: 637.72 kr i måneden
- Bredbånd: 155 kr i måneden
- Felleskostnader: 3 907 kr i måneden
- Garasjeplass: 276 kr i måneden

Under punktet "felleskostnader" inngår utgifter som kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, TV/bredbånd, drift og vedlikehold av fellesarealer, forretningsførsel og styrehonorar.

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

Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

**Felleskostnader pr. mnd**

Kr 9 144

**Andel Fellesgjeld**

Kr 627 483

**Andel fellesgjeld år**

2025

**Fellesgjeld pr. dato**

01.10.2025

**Kommentar fellesgjeld**

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

**Andel fellesformue**

Kr 50 348

## Borettslaget

**Borettslagsnavn**

Klosterhagen Borettslag

**Organisasjonsnummer**

990930775

**Andelsnummer**

29

**Om borettslaget**

Klosterhagen Borettslag ligger i Oslo kommune og består av 51 andeler. Borettslaget har organisasjonsnummer 990930775 og forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS. Selskapets hjemmeside er <https://vibbo.no/5738>.

Vedtatte saker:

- Styrets forslag til reviderte vedtekter vedtas.
- Styrets forslag til reviderte husordensregler vedtas.
- Lars Snekkerhaugen velges som nytt styremedlem frem til årsmøtet 2026.
- Årsmøtet 2024 godkjente installasjon av varmepumpe for varmtvann som et energisparingstiltak, og det ble vedtatt en kapitalinnkalling på inntil 1 000 000 kroner.

Pågående saker:

- Styret har fulgt opp vedtakene fra årsmøtet i fjor og bl.a. sagt opp avtalen med RiksTV og skrevet kontrakt med varmepumpeleverandør for varmtvann.
- Byggearbeidene i Ekebergveien 1 har for alvor startet opp. I løpet av 2025, må vi være forberedt på at det samme skjer i Konows gate 5-7.
- Gjennom året er det bl.a. gjennomført service og vedlikehold på våre tre heiser. Det er byttet heisalarm fra 2G til 4G, da 2G-nettet skal tas ned og det er installert led-lys i alle

heisene. Styret har byttet avtalepartner fra Viken heis til Lian Heis.

- Det er gjort utbedringer på teknisk rom for bedre drift og forsyning av varmtvann.
- Videre er det gjort en rekke arbeider knyttet til ventilasjonsanlegget og styret bytter i løpet av året avtalepartner fra KBS til Bjerke Ventilasjon.
- Styret har også signert vedlikeholdsavtale med Garda Sikring for garasjeporten og Ren Dunk AS for avfallscontainerne.
- Styret erstattet porttelefonssystemet i 3F etter skadeverk med løsning fra Unlock; Unlock doorbell. Videre installerte vi Obos-nøkkel på garasjeporten slik at denne også kan åpnes med mobilen fra Unlock-appen.
- Da låsesystemet i borettslaget egentlig har utgått på dato, ble det hentet inn flere tilbud på nytt låsesystem. Basert på kostnadene til dette og sett opp mot øvrige nødvendige arbeider, ble dette satt på vent inntil videre.
- Styret forhandlet frem en ny avtale med Techem om nye målere for varmtvann og strøm.
- Styret har i samarbeid med forretningsfører gjennomført revisjon av våre vedtekter og husordensregler og reviderte og oppdaterte dokumenter fremmes på kommende årsmøte.
- Forventede arbeider i 2025: Installasjon av varmepumpe for tappevann.
- Forventede arbeider i 2025: I løpet av våren 2025 vil det gjennomføres en årlig kontroll av brannvarslingsanlegget i fellesarealene og brannslukningsutstyr og ledelys/rømningslys i fellesarealer.
- Forventede arbeider i 2025: De fleste brannslukningsapparater i leilighetene har produksjonsår 2015 og styret har derfor inngått en gunstig avtale med Bygårdsservice om å bytte gamle apparater med resirkulerte apparater i alle leiligheter hvor nødvendig.
- Ventilasjonsrens og utbedring av ventilasjonsvifter: I tillegg ble det oppdaget behov for utbedringer på flere av takviftene, som forventes utbedret i løpet av våren 2025.
- Varmepumpe: resterende arbeid forventes å starte opp våren 2025, med endelig overlevering estimert til høsten 2025.
- Styret har også brukt tid på å oppdatere HMS-dokumentasjon på Vibbo i 2024.

### **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånummer: 83987149712, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 01-10-2025: 5.65% pa.

Antall terminer til innfrielse: 101

Saldo per 01-10-2025: kr 1155614.44

Andel av saldo: kr 0.0

( siste termin 28-02-2034 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Ja

Lånummer: 83987149720, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.  
Rentesats per 01-10-2025: 5.65% pa.  
Antall terminer til innfrielse: 368  
Saldo per 01-10-2025: kr 31305520.8  
Andel av saldo: kr 627482.97  
( siste termin 30-05-2056 )  
Flytende rente rente  
IN-Ordning: Ja

### **Sikringsordning fellesgjeld**

Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.

### **Forkjøpsrett**

Forkjøpsrett gjelder ikke i borettslaget.

### **Regnskap/budsjett**

Megler har kopi av budsjett for år 2025 og årsregnskap for år 2024. Dette kan interessenter få oversendt.

Borettslagets budsjetterte regnskap for 2025: -143 753,-

Årsresultat for 2024: 3 119 111,-

Saker som kan medføre kostnadsøkninger:  
Endring av vedtektene.  
Endring av husordensreglene.  
Behov for utbedringer på flere av takviftene.

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

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

### **Styregodkjennelse**

Det kreves 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**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring. Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser: 1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område. 2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. 3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser. 4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmner, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v. 5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 233, bruksnummer 104 i Oslo kommune. Andelsnr. 29 i Klosterhagen Borettslag med orgnr. 990930775

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/233/104:

04.11.1902 - Dokumentnr: 910709 - Bestemmelse om veg

Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:230

17.10.1907 - Dokumentnr: 900318 - Bestemmelse om bebyggelse

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven

17.10.1907 - Dokumentnr: 900319 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:230

08.10.1918 - Dokumentnr: 912597 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.10.1918 - Dokumentnr: 912598 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:106

08.10.1918 - Dokumentnr: 912602 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:230

24.05.1945 - Dokumentnr: 302586 - Bestemmelse om bebyggelse  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:106

16.04.1975 - Dokumentnr: 507068 - Erklæring/avtale  
Bestemmelse om bruksendring  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

07.06.1977 - Dokumentnr: 510128 - Bestemmelse om bebyggelse  
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

16.12.2005 - Dokumentnr: 87160 - Bestemmelse iflg. skjøte  
Bestemmelse om gjerde  
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.m.  
Med flere bestemmelser  
Overført fra: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:523  
Gjelder denne registerenheten med flere

05.10.2015 - Dokumentnr: 912465 - Bestemmelse om bebyggelse  
Gjelder avfallsbrønner  
Midlertidig dispensasjon fra vegloven  
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet  
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune

04.11.1902 - Dokumentnr: 900230 - Registrering av grunn  
Denne matrikkelenhet opprettet fra:  
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:230

23.02.2006 - Dokumentnr: 13561 - Sammenslåing  
Sammenslått med denne matrikkelenhet:  
Knr:0301 Gnr:233 Bnr:106

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:233 Bnr:230

Sammenslått med denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:233 Bnr:523

14.10.2005 - Dokumentnr: 68823 - Erklæring/avtale

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:233 Bnr:524

Bestemmelse om adkomstrett

Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune

v/Plan- og bygningsetaten

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på boligblokk med parkeringskjeller (Ekebergveien 3 A-J) datert 07.01.2008.

### **Ferdigattest/brukstillatelse datert**

07.01.2008.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings- og arealplaner**

Leiligheten ligger i et område regulert til bolig m. tilh. anlegg ihht. Reguleringsplan S-4079.

### **Adgang til utleie**

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

### **Legalpant**

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

### **Kommentar bo- og driveplikt**

Ikke relevant.

### **Kommentar konsesjon**

Ikke relevant.

### **Kommentar odelsrett**

Ikke relevant.

## Kontraktsgrunnlag

### Salgs- og betalingsvilkår

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

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

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

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

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

### Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

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

### **Budgivning**

#### Budgivning i forbrukerforhold

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

#### Budgivning utenfor forbrukerforhold

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

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

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

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

5 800 000 (Prisantydning)

-----  
627 482 (Andel av fellesgjeld)

-----  
6 427 483 (Pris inkl. fellesgjeld)

-----  
Omkostninger

260 (Panteattest kjøper)  
545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)  
545 (Tinglysningsgebyr pantedokument )  
7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

1 350 (Omkostninger totalt)  
9 250 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
12 050 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

6 428 833 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
6 436 733 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 439 533 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 350

### **Betalingsbetingelser**

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

### **Hvitvaskingsreglene**

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

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

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

Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://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.

### **Meglervederlag**

Det er avtalt en provisjon på 0,5% for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 15 000,-

Visninger: kr. 2 000,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 6 990,-

Markedspakke: kr. 17 990,-

Kommunale opplysninger: kr. 1 490,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 2 000,-

Tinglysningsgebyr: kr. 545,-

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

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

### **Ansvarlig megler**

Nina Friis Stensland

Partner/Eiendomsmegler

nina.friis.stensland@aktiv.no

Tlf: 980 84 142

### **Ansvarlig megler bistås av**

Nina Friis Stensland

Partner/Eiendomsmegler

nina.friis.stensland@aktiv.no

Tlf: 980 84 142

### **Oppdragstaker**

Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221

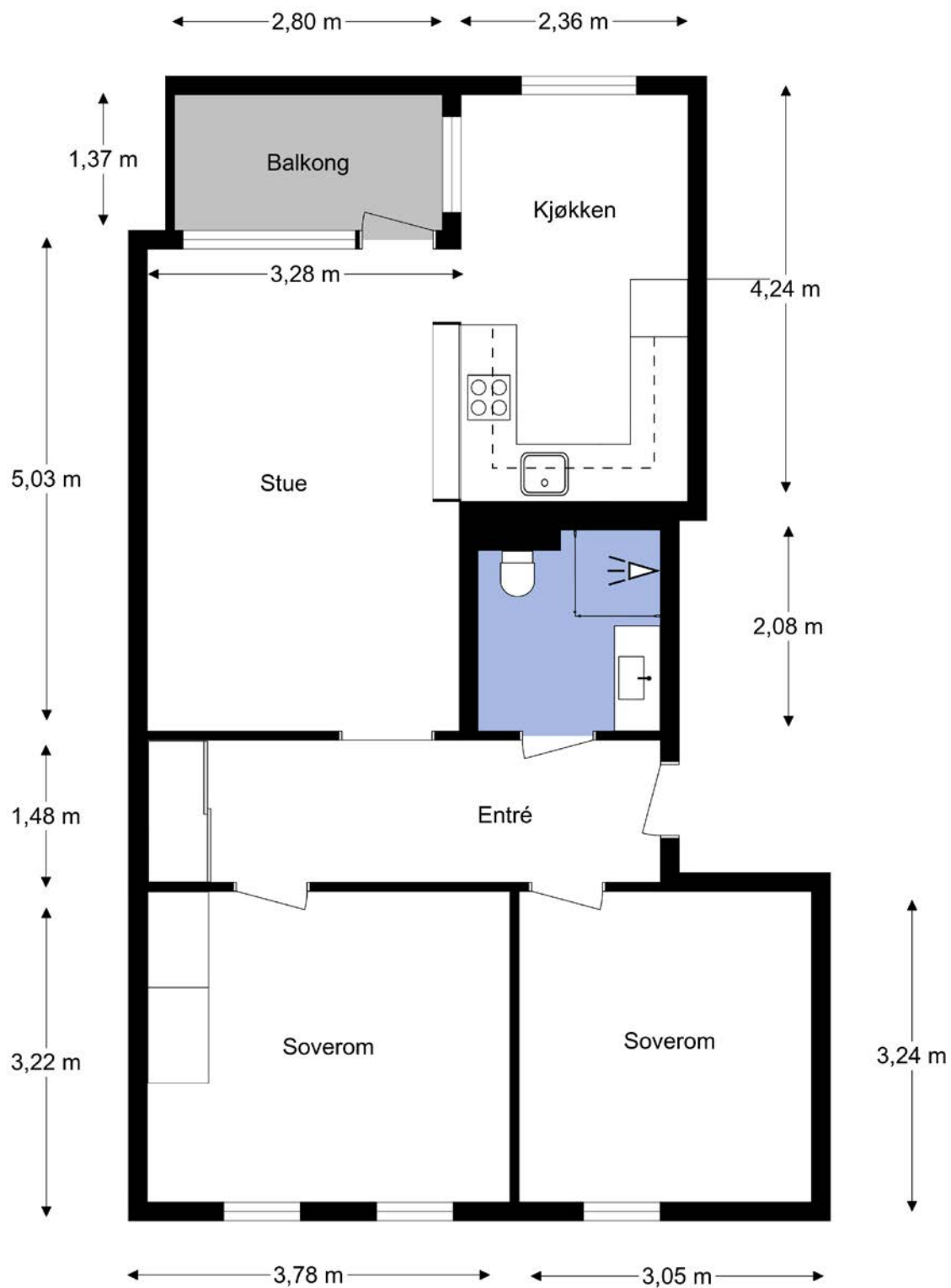
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

17.10.2025



# Planteegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.











Stuen ligger i delvis åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper et luftig og sosialt oppholdsrom. Her kan dere sosialisere og kokkelere på samme tid.



**Herlig spiseplass**



**Hovedsoverom**



**Barnerom/gjesterom**













# Vedlegg

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

|                                                                     |                    |
|---------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Meglerfirma                                                         |                    |
| Aktiv EM Grünerløkka                                                |                    |
| Oppdragsnr.                                                         |                    |
| 1008250272                                                          |                    |
| Selger 1 navn                                                       | Selger 2 navn      |
| Solveig Fosdal                                                      | Lars Snekkerhaugen |
| Gateadresse                                                         |                    |
| Ekebergveien 3F                                                     |                    |
| Poststed                                                            | Postnr             |
| OSLO                                                                | 0192               |
| Er det dødsbo?                                                      |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                    |
| Avdødes navn                                                        |                    |
|                                                                     |                    |
| Er det salg ved fullmakt?                                           |                    |
| <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja |                    |
| Hjemmelshavers navn                                                 |                    |
|                                                                     |                    |
| Har du kjennskap til eiendommen?                                    |                    |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                    |
| Når kjøpte du boligen?                                              |                    |
| År                                                                  | 2019               |
| Hvor lenge har du eid boligen?                                      |                    |
| Antall år                                                           | 6                  |
| Antall måneder                                                      | 3                  |
| Har du bodd i boligen siste 12 måneder?                             |                    |
| <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja |                    |
| I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?     |                    |
| Forsikringsselskap                                                  |                    |
| Polise/avtalnr.                                                     |                    |

Document reference: 1008250272

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

|                  |                                                                                                                                                                                     |
|------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                                                                                                                                  |
| Beskrivelse      | Bad ble overflateoppusset i 2023 av Norsk Rørservice AS. Flis på flis, innebygd sisterner, ny belysning og baderomsinnredning. Flis fjernet på gulv for å komme nærmere varmekabler |
| Arbeid utført av | Norsk Rørservice AS                                                                                                                                                                 |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☒ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                          |
|------------------|----------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                       |
| Beskrivelse      | Utskifte av defekt ballofix for varmtvann i oktober 2025 |
| Arbeid utført av | Andenæs VVS                                              |

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

|             |                                                                                                                                                                                                                                               |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Beskrivelse | Årsskifte 2022 til 2023 ble det oppdaget en vannlekkasje fra vår balkong til leiligheten under. Hjørnene på balkongen ble teknet om og det ble utført vanntest for å konkludere med at balkongen var tett. Arbeid utført av Hesselbergtak AS. |
|-------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

|             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Svar        | Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Beskrivelse | I egenerklæringen fra da vi kjøpte i 2019 står det at det ble utført arbeid på det elektriske anlegget i forbindelse med nytt kjøkken i 2015. Arbeid ble utført av kyndig fagperson Claes Karlström, men ble utført som en vennetjeneste. Elektrisk anlegg fikk TG1 da vi kjøpte i 2019 da det ikke var samme krav til dokumentasjon. Det har ikke vært utført arbeid på elektrisk anlegg i vårt ele. |

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

|                  |                                                                    |
|------------------|--------------------------------------------------------------------|
| Svar             | Ja, kun av faglært                                                 |
| Beskrivelse      | Arbeid i forbindelse med lekkasje fra balkong som nevnt tidligere. |
| Arbeid utført av | Hesselbergtak AS                                                   |

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Det er søkt om å oppføre et boligbygg i Konowsgate 5-7. Konowsgate 5B (rød bygg nedenfor balkongen) er gullistet, så i de siste tegningene vi har sett vi et eventuelt boligbygg komme til høyre for det røde bygget og vil ikke påvirke utsynet fra leiligheten i særlig grad. Saken har pågått siden før vi flyttet inn. Detaljregulering av Konows gate 5-7 til bygg og anlegg ble vedtatt i februar 2024. Kart for regulering av området finnes på Oslo kommune sine sider under Plan, bygg og eiendom.

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

☒ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

I juli 2024 ble det observert veggedyr i en leilighet i 4. etasje i oppgang C. Leilighet ble sanert av skadedyrfirma med en gang og det har ikke vært gjort observasjoner av veggedyr i etterkant. Dette var i en annen oppgang og mange leiligheter bortenfor vår så ikke noe vi ville blitt berørt av.

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

☒ Nei ☐ Ja

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 1008250272

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|----------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Solveig Fosdal | e80b6faced44ba89df381<br>4edb11de626fb3008b3 | 18.10.2025<br>16:48:53 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

| NAME OF SIGNER     | IDENTIFIER                                   | TIME                       | ELECTRONIC ID                            |
|--------------------|----------------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------|
| Lars Snekkerhaugen | f75ca9b7d5ed95f38684e<br>5c6721198a698ce49ac | 18.10.2025<br>16:35:19 UTC | Signer authenticated by<br>One time code |

Document reference: 1008250272

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

# Tilstandsrapport

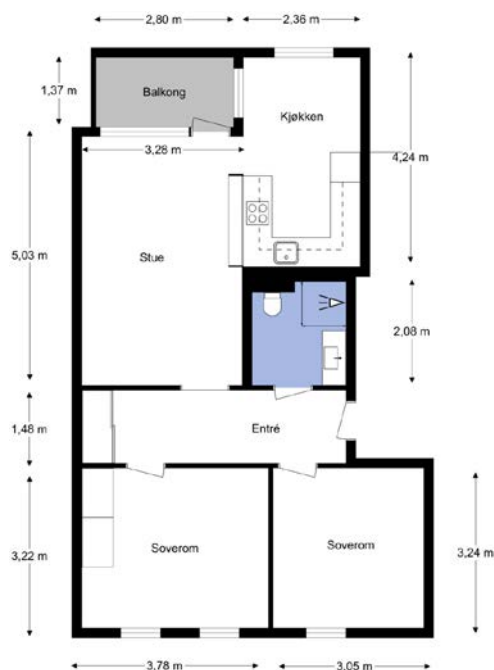
📍 Ekebergveien 3 F, 0192 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 233, bnr. 104

# Andelsnummer 29

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 29.09.2025

Rapportdato: 20.10.2025

Oppdragsnr.: 11838-25267

Referansenummer: HE3922

Autorisert foretak: Larsens Takst Service AS

Sertifisert Takstingeniør: Glenn-Erik Larsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Glenn-Erik Larsen  
Uavhengig Takstingeniør  
glenn@takstpartner.no  
905 31 615



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige 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 fuktsøk.

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

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre 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 bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den 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 strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

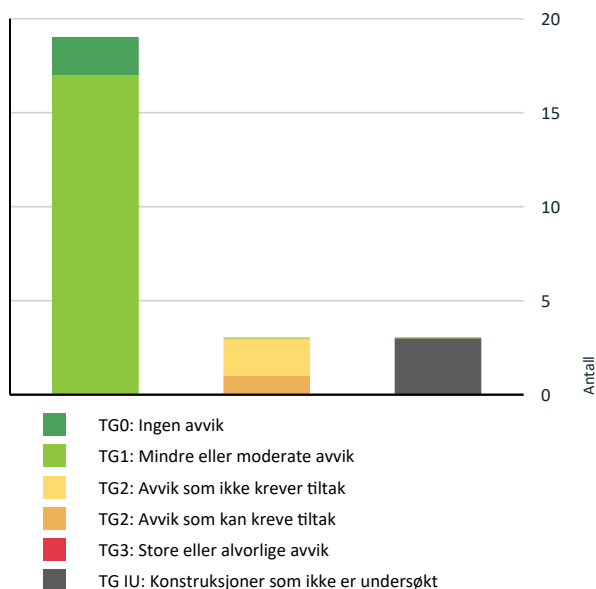
[Gå til side](#)

## Boligbygg med flere boenheter

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

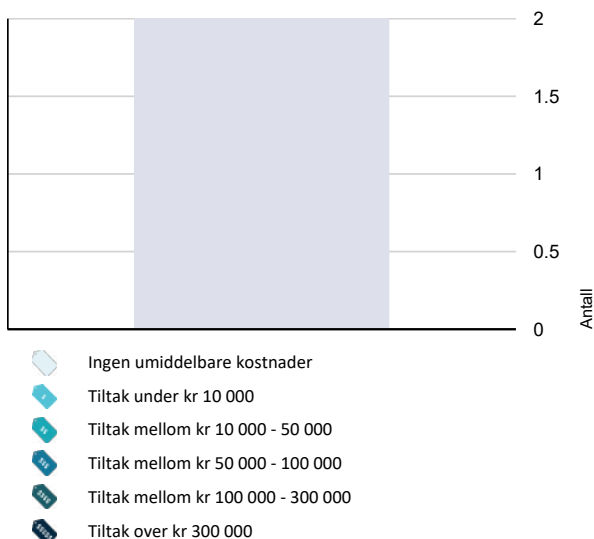
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utarbeidet for, leilighet beliggende i Ekebergveien 3 F. Oppdraget ble rekvirert av eier via megler, og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport bolig med arealmåling. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for byggets tilstand for fellesarealer.

Leiligheten ble besiktiget med eier og Takstmann tilstede. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygging vil kunne avdekke feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall er oppgitt av eier og er ikke etter kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på taksering tidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt salg.

Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger i ihht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Det er om mulig utført inngrep i konstruksjonen på befaringen, samt enkel fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protymeter MMS. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende, og det måles RF ved hulltagning i tilstøtende rom om mulig til våtrom. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført i ihht byggeårets normer og krav.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt

[Gå til side](#)

! Innvendig > Andre innvendige forhold

[Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand



Våtrom > Leilighet > Bad > Tilliggende  
konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)



AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Leilighet > Bad > Sluk, membran og  
tettesjikt

[Gå til side](#)



AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under  
balkonger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

2007

### Tilbygg / modernisering

|      |             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|-------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2023 | Bad         | Bad er fra byggeår, men er modernisert med flis på flis, innebygget sistene og ny baderominredning i januar/februar 2023. Gamle fliser på gulv ble fjernet da oppbygningen av badet tillot det (membran nederst, støp over så flis) slik at nye fliser kom nærmest mulig varmekabel. Fall mot sluk ble også utbedret.<br><br>Rørleggerarbeid og flislegging ble gjort av Norsk Rørservice AS og elektrikerarbeid ble gjort av Proff Elektriker AS. |
| 2023 | Balkong     | Omtekkning på deler av balkong med utført vanntest. Arbeidet er utført av Hesselbergtak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2023 | Vinduer     | Alle vinduer og balkongdører ble malt høst 2023. Råttne lister ble byttet ut. Arbeid utført av Regnbuen Malemesterbedrift AS                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2023 | VVS-arbeid  | Vedlikeholdsspyling av avløpsrør i bygget ble utført desember 2023 av Gravco                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2024 | Ventilasjon | Rensing av ventilasjons kanaler. Arbeidet er utført via borettslaget.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 2025 | Vannmåler   | Skifte av vannmåler, arbeidet er utført av Techem.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

## UTVENDIG

### Bygning generelt

*Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft*

Blokken fremstår med yttervegger i tegl konstruksjon. Leilighetens etasjeskillere i betong. Yttertak i flat konstruksjon, antatt tekket med papp og beslag.

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarings. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Eldre bygårder vil alltid ha noe retningsavvik og setninger.

Merk. Det er satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av borettslagets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører)

### Vinduer

Vinduer i boligen fremstår med 2-lags glass i trerammer.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se. Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten. Avvik på årstall kan forekomme.

### Balkongdør

Balkongdør i treramme med 2-lags glass.

Avhengig av lys- og solforhold kan punktering i glass være vanskelig å se på balkongdører.

# Tilstandsrapport

Og derfor kan det være tilfelle at glass er punktert, uten at det er oppgitt i denne rapporten.  
Normal funksjon på dørene, noe justering på dører kan forekomme.

## 1 TG 1 Dører

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

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

Adkomst til balkong fra stue, med gulvareal på ca.3,8m².  
Gulvet er belagt med terrassebord på støpt betongdekke, rekkverk fremstår med bordkledning og spiler i stål.

### Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Høyde på rekkverk er målt til 1,03m.

Høyde på rekkverk ved balkonger, skal være minimum 1,0 m.  
Der høydeforskjellen er mer enn 10,0 m over terreng, skal rekkverkshøyde være minimum 1,2 m.  
Ref. Veiledning om tekniske krav til byggverk § 12-17.

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## INNENDIG

## 1 TG 1 Overflater

Innvendige gulvflater belagt med henholdsvis:  
Parkett.  
Innvendige veggflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater av plater og mur.  
Innvendige takflater belagt med henholdsvis:  
Malte flater i alle rom bestående av dekke/ plater.  
Takhøyde i leiligheten er målt opp mot 2,6m.

## 1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong.  
Etasjeskille er sjekket med nivelleringslaser, stue og ett soverom ble kontrollert av Takstmann.  
Det er registrert 13mm høydeforskjell, på gjennomgående mål i stue.  
Høydeforskjell på dette nivået er svært vanskelig å registrere uten nivelleringslaser.

## 1 TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

# Tilstandsrapport

Det er ikke opplyst om radonmålinger av boligen.  
Boligen ligger i ett område med moderate målinger,  
i følge oversiktskart for radonmåling fra DSA.

## Innvendige dører

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

## Andre innvendige forhold

Tekniske installasjoner/komponenter er ikke  
funksjon testet på befaring, det ble ikke opplyst  
om problemer/feil på installasjoner/ komponenter  
i boligen på befaringen av eier.

## VÅTROM

### LEILIGHET > BAD

#### Generell

Badet er fra byggeår 2007,  
badet ble oppgradert med flis på flis på vegger og gulv i 2023.  
Det foreligger dokumentasjon på utført arbeid,  
arbeidet er utført via Norsk Rørservice AS.

Med flis på flis,  
er det det originale tettesjiktet fra 2007 som benyttes bak fliser.

Badet er bygget etter TEK17 som sier:

Preaksepterte ytelser

1)

For dusjonen må minst én av følgende  
preaksepterte ytelser være oppfylt:

A) Fall på minimum 1:50 til sluk i et område på  
minst 0,8 meter ut fra sluket dersom dusjen er rett over sluket.  
Om dusjen ikke er rett over sluket, må det i tillegg være fall  
på minimum 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket.

B) Fall på minimum 1:100 til sluk i dusjens nedslagsfelt der  
nedslagsfeltet er nedsenket i gulvet med minimum 10 mm.  
Vær oppmerksom på at det kan være krav om trinnfri dusjsone etter § 12-9.

C) Fall til sluk på minimum 1:100 på hele gulvet,  
det vil si også utenfor selve dusjonen.

Kravet om at lekkasjevann skal ledes til sluk, betyr at det ferdig utførte våtromsgulvet må være utformet uten motfall til sluk fra alle steder der det kan forekomme lekkasjevann.

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger

### LEILIGHET > BAD

## Overflater vegger og himling

Takflate er belagt med malte plater og innfelte lys,

# Tilstandsrapport

veggflater er belagt med fliser.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Andre opplysninger

## LEILIGHET > BAD

### TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er belagt med fliser og underliggende gulvvarme.  
Overflater fremstår med normal funksjonalitet.  
Det er på badegulvet målt 40 mm. høydeforskjell fra døråpning til slukrist.  
Fall på gulv tilfredsstiller kravet fra teknisk forskrift på byggetidspunktet.  
Lokalt fall i dusj vil føre dusjvann til sluk.  
Det er i tillegg gjort enkle punktmålinger  
av gulvet på befaringen, svanker kan forekomme.

**Årstall:** 2023

**Kilde:** Andre opplysninger

## LEILIGHET > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

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

**Årstall:** 2007

**Kilde:** Offentlig informasjon

#### Vurdering av avvik:

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

TG settes ut i fra alder på veggmembran, da mer enn halvparten av konstruksjonens levetid er oppbrukt. Forventet levetid på smøremembran, er ca.15 år.  
Det mangler en skrue i sluk, dette kan medføre manglende tetteing mot membran.

#### Konsekvens/tiltak

- 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.

Sluk med membran fremstår med normal funksjonalitet.  
Manglende skrue i sluk må monteres,  
dette for å unngå utettheter mot membran.  
Utettheter mellom sluk/membran kan føre til vannlekkasje.

Ut i fra alder på konstruksjoner,  
bør oppgradering forventes.

Det anbefales bruk av dusjkabinett,  
for å hindre fuktinntregning i eldre konstruksjoner.

Vanninntregning i konstruksjoner  
vil kunne påføre større skader.

# Tilstandsrapport



Sluk i plast, plassert i dusjnise



Manglende skrue i sluk

## LEILIGHET > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med:  
Veggmonterte dusjdører, servant på Kompositt plate med underskap,  
speil med lys, opplegg for vaskemaskin og veggmontert wc.

Årstall: 2023

Kilde: Andre opplysninger

## LEILIGHET > BAD

### TG 1 Ventilasjon

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

Det er kun utført enkel kontroll av  
ventilasjon ved bruk av et ark/papir  
eller røykappull.

Det er ikke foretatt tallfestede målinger,  
men ventilasjonen antas  
og fungere tilfredsstillende.  
Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke  
kontrollert da det krever spesial utstyr.

## LEILIGHET > BAD

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble ikke foretatt hulltaking bak dusjssone på bad,  
da det ikke lot seg utføre konstruksjonsmessig.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner på bad.  
Om ikke annet er kommentert har takstmannen ikke registrert skadelig  
fukt i området

## KJØKKEN

## LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Strai,  
fremstår med profilerte fronter.  
Heltre benkeplate med oppvaskkum og 1-greps blandebatteri.  
Lys under overskap, ventilator med mekanisk avtrekk.

# Tilstandsrapport

Integrerte hvitevarer med: komfyr, induksjon platetopp, oppvaskmaskin og kjøl/frysenskap.

innredning fremstår med normal funksjonalitet.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## LEILIGHET > STUE/KJØKKEN

### **Avtrekk**

Ventilator over komfyr er tilkoblet med mekanisk avtrekk.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

**Årstall:** 2015

**Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### **Vannledninger**

Rørøpplagg i boligen fremstår med: vanntilkobling med Pex-rør, samleskap med rørkurser og stoppekran er plassert på bad. Stoppekran er nylig oppgradert, kraner er testet og fungerer som de skal.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig. Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Det er ikke montert Waterguard/ lekkasje stopper på kjøkken.

Det anbefales å montere Waterguard/ lekkasjestopper på vann installasjoner i rom uten sluk.



Stoppekraner plassert på bad



Rørøpplagg på bad

### **Avløpsrør**

Avløpsrør i boligen fremstår med plastrør.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom

# Tilstandsrapport

dette er ønskelig.  
Anlegget er kun visuelt besiktiget da en mer omfattende inspeksjon krever spesielt utstyr og kompetanse.

## 1 TG 1 Ventilasjon

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

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Dette er en skjønnsmessig vurdering av takstmannen.

## 1 TG 1 Varmesentral

Oppvarming i leiligheten ved panelovner.  
Det er etablert gulvvarme på badet.

Varmeinstallasjoner er ikke funksjons testet på befaring, men antas og fungere normalt. Det er ikke opplyst om noe feil eller mangler.

## 1 TG 1 Varmtvannstank

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

## 1 TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder.  
Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale El-tilsyn) eller registrert elektro virksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.  
Tilstands graden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder.  
El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke.  
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av en registrert elektro virksomhet.

# Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg er en kombinasjon av åpent og skjult anlegg. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i entre.

Det ble ikke opplyst om noe feil med det elektriske anlegget i leiligheten på befaringen.

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

## Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**2007 El-anlegget er hovedsaklig fra byggeår, det foreligger ferdigattest på bygget som dokumenterer utførelse. Kjøkken ble oppgradert i 2015, el-arbeid ble utført av Claes Karlstrøm.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent Dagens eier kan ikke svare for arbeid som er utført for tidligere eier. Det er ikke utført arbeid på el-anlegget i dagens eier eiertid.**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**  
**Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utført arbeid av det elektriske anlegget i leiligheten.**
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 Opplysninger er gitt av eier.**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. For å utelukke feil på anlegget, anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann. Dette gjelder anlegg somer av noe eldre dato, eller uten form for full kontroll.**

# Tilstandsrapport

TG2 settes i følge forskrift på anlegg, uten fremlagt samsvarserklæring på hele anlegget.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sikringsskap med automatsikringer.



Kursoversikt i sikringsskap

## Branntekniske forhold

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

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

Leiligheten er utstyrt med pulverapparat og røykvarsler.  
I følge forskrift om brannforebyggende tiltak og branntilsyn, skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler, samt manuelt slukkningsutstyr i form av enten pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Nei**

# 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

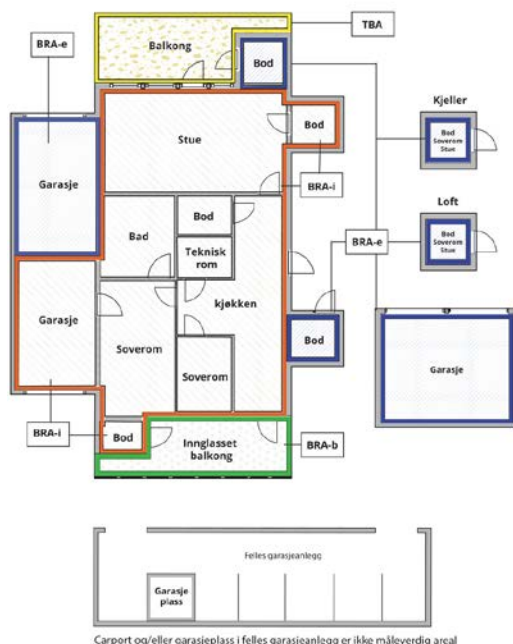
## Hva er måleverdig areal?

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 dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige 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 bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| Etasje         | Bruksareal BRA m <sup>2</sup> |                             |                           | SUM | Terrasse- og balkongareal (TBA) |
|----------------|-------------------------------|-----------------------------|---------------------------|-----|---------------------------------|
|                | Internt bruksareal (BRA-i)    | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |     |                                 |
| Leilighet      | 63                            |                             |                           | 63  | 4                               |
| Kjellerbod     |                               | 6                           |                           | 6   |                                 |
| <b>SUM</b>     | <b>63</b>                     | <b>6</b>                    |                           |     | <b>4</b>                        |
| <b>SUM BRA</b> | <b>69</b>                     |                             |                           |     |                                 |

## Romfordeling

| Etasje     | Internt bruksareal (BRA-i)                   | Eksternt bruksareal (BRA-e) | Innlasset balkong (BRA-b) |
|------------|----------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------|
| Leilighet  | Entré, stue/kjøkken, bad, soverom, soverom 2 |                             |                           |
| Kjellerbod |                                              | Bod                         |                           |

### Kommentar

Med boligen følger det en kjellerbod på 6,5m<sup>2</sup>.

Bod er merket med nr.5.03.

Bod arealer utgjør til sammen 6 m<sup>2</sup> BRA-E.

Balkongen er målt til 3,8 m<sup>2</sup> og er avrundet til 4 m<sup>2</sup> i TBA.

Med leiligheten følger det også garasje plass merket med nr.26 , det er opplegg for elbil-lader på plassen.

Disposisjonsrett på bod er gitt av eier/rekvirent, det er ikke fremlagt noe papirer på eierforholdet.

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling".

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

*Kommentar:* Se oppsummering i rapport.

### Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

|                                      | P-ROM( m2) | S-ROM( m2) |
|--------------------------------------|------------|------------|
| <b>Boligbygg med flere boenheter</b> | 63         | 0          |

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato      | Til stede          | Rolle         |
|-----------|--------------------|---------------|
| 29.9.2025 | Glenn-Erik Larsen  | Takstingeniør |
|           | Lars Snekkerhaugen | Kunde         |

## Matrikkeldata

| Kommune  | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal                 | Kilde                      | Eieforhold |
|----------|------|------|------|------|-----------------------|----------------------------|------------|
| 301 OSLO | 233  | 104  |      | 0    | 1781.3 m <sup>2</sup> | BEREGNET AREAL<br>(Ambita) | Eiet       |

### Adresse

Ekebergveien 3 F

### Hjemmelshaver

Klosterhagen Borettslag

## Andelsobjekt

| Boligselskap                | Org.nr.   | Leil. nr. | Forretningsfører               | Eier av adkomstdokumenter             |
|-----------------------------|-----------|-----------|--------------------------------|---------------------------------------|
| /KLOSTERHAGEN<br>BORETTSLAG | 990930775 |           | OBOS<br>Eiendomsforvaltning AS | Snekkerhaugen Lars, Fosdal<br>Solveig |

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

29

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten er beliggende i byggets 5.etasje, og fremstår med: parkett på gulv og malte veggflater.  
Badet er flislagt på gulv og vegger, kjøkkeninnredning fremstår med integrerte hvitevarer.  
Adkomst til balkong fra stue.  
Leiligheten disponerer en bod i kjeller, samt en garasjeplass i felles anlegg.

Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.  
Det bør alltid påregnes noe overflatebehandling ved kjøp av brukt bolig.  
Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring.  
Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering.  
Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

| Beskrivelse                     | Dato       | Kommentar | Status      | Sider | Vedlagt |
|---------------------------------|------------|-----------|-------------|-------|---------|
| Kundeskjema                     | 30.09.2025 |           | Gjennomgått | 5     | Nei     |
| Faktura Hesseltak               | 30.09.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Dokumentasjon Bad               | 30.09.2025 |           | Gjennomgått | 18    | Nei     |
| Eiendomsverdi                   | 12.10.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |
| Byggetegninger fra plan og bygg | 12.10.2025 |           | Gjennomgått | 1     | Nei     |

## Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---------|------------|-----------|
| 1       | 20.10.2025 |           |

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HE3922>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemd.no](http://www.takstklagenemd.no) for mer informasjon

Gabrielsen & Partners Løkka AS  
Aktiv avd. Grünerløkka v/Kine Midtsundstad  
Thorvald Meyers gate 44, 0552 OSLO  
E-post: kinemidtsundstad@aktiv.no

Deres ref.: 1008250272 . Vår ref.: 5738-1-29

Dato: 01.10.2025

### Megleropplysninger

Boligselskap: Klosterhagen Borettslag  
Organisasjonsnr: 990930775  
Andelseier: Snekkerhaugen, Lars  
Medeier: Fosdal, Solveig  
Leilighetsnummer: 29  
Adresse: Ekebergveien 3 F, 0192 OSLO  
Andelsnummer: 29  
Gnr. 233  
Bnr. 104  
Borettsinnskudd: Kr. 778 881,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 8780818.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
- Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN-ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte.
- 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.

En del andelseiere har kjøpt garasje som følger boligen ved salg. Strøm el-bil fakturer etter liste fra styret. Boligselskapet har avtale med Techem om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av strøm, varme og vannforbruk m.m. i den enkelte boenhet. OBOS og Techem har inngått avtale om innkreving av energikostnader. OBOS fakturerer den enkelte beboer a konto på vegne av boligselskapet sammen med ordinær innkreving av felleskostnader. Energikostnadene er en del av de totale felleskostnadene til beboer. Akontobeløpet er fastsatt av styret i samarbeid med Techem, etter en teoretisk beregning av energiforbruket for den enkelte boenhet. Techem avregner faktisk energiforbruk mot innkrevd akontobeløp. Beløpet beboeren har til gode eller er skyldig, vil bli avregnet på giroene for felleskostnader. I Techem sin beboer App kan beboerne selv hente ut avregningsvedlegg med detaljert informasjon. I Appen vil også tidligere avregningsvedlegg være tilgjengelige. Det er styret i boligselskapet som sørger for at eierne får tilgang til Appen. Ved salg av boligen må kjøper/selger lese av måler og selv sende inn avlesningsskjema til Techem Norge AS. For spørsmål om innhenting av målerdata i forbindelse med eierskifte, kontakt Techem på: Telefon 22 02 14 59, eller e-post: kundeservice@techem.no Boligselskapet har inngått avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld. Vi gjør oppmerksom på at regulering av renten for IN-lån gjøres etterskuddsvis hvert kvartal. For selger kan dette medføre at det kan oppstå en restanse - selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden. Det er derfor viktig at megler kontakter oss før oppgjør finner sted for å få opplyst om det er påløpt noen slik restanse i dette tilfellet. Videre bør selger gjøres oppmerksom på at en eventuell restanse kan bli etterfakturert. Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er

løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt. Borettslag som har tegnet seg forsikring kan si opp innen 1. desember med virkning fra kommende årsskifte. Innkreving Kabel-TV er stoppet fra 1.9.24. Innkreving ekstra kapital kr 800 000 til varmepumpe fordelt etter brøk og innkreving over 6 mnd. fra 1.9.24. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

#### Selskapets totale lån og vilkår:

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b> |
| Lånenr.:         | 83987149712                         |
| Lånetype:        | Annuitetslån                        |
| Rentesats:       | 5,65%                               |
| Restsaldo        | 1 155 614,44                        |
| Innfrielsesdato: | 28.02.2034                          |
| Type rente:      | Flytende rente                      |
| Terminer i året: | 12                                  |

|                  |                                     |
|------------------|-------------------------------------|
| <b>Bank:</b>     | <b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b> |
| Lånenr.:         | 83987149720                         |
| Lånetype:        | Annuitetslån                        |
| Rentesats:       | 5,65%                               |
| Restsaldo        | 31 305 520,80                       |
| Innfrielsesdato: | 30.05.2056                          |
| Type rente:      | Flytende rente                      |
| Terminer i året: | 12                                  |

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 9 144,12,-

##### Herav:

|                                              | Pr. dags dato | Evt. fremtidig endring: |
|----------------------------------------------|---------------|-------------------------|
| Akonto energi/varmtvann                      | 764,00        |                         |
| Akonto strøm                                 | 726,00        |                         |
| Lån nr: 8398714971; IN lån 2 - Akonto renter | 0,00          |                         |
| Lån nr: 8398714971; IN lån 2 - Akonto avdrag | 0,00          |                         |
| Lån nr: 8398714972; IN lån 1 - Akonto renter | 2 954,40      |                         |
| Lån nr: 8398714972; IN lån 1 - Akonto avdrag | 637,72        |                         |
| Bredbånd                                     | 155,00        |                         |
| Felleskostnader                              | 3 907,00      |                         |

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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.

#### Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

|                                  |           |
|----------------------------------|-----------|
| Innberetningspliktige inntekter: | 706,-     |
| Fradragsberettigede kostnader:   | 38 930,-  |
| Annen formue:                    | 50 348,-  |
| Gjeld:                           | 632 786,- |

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

|                   |                                     |
|-------------------|-------------------------------------|
| <b>Bank:</b>      | <b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b> |
| Lånenummer:       | 83987149712                         |
| Restsaldo:        | 0,00                                |
| Kapitalkostnader: | 0,00                                |
| <b>Bank:</b>      | <b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b> |
| Lånenummer:       | 83987149720                         |
| Restsaldo:        | 627 482,97                          |
| Kapitalkostnader: | 3 394,36                            |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 627 482,97,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

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

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

**Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:**

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

**Kontaktinformasjon:**

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

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

**NB!** Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Gisle Pedersen, e-post: [klosterhagen@styrommet.no](mailto:klosterhagen@styrommet.no)

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: [elierskifte@obos.no](mailto:elierskifte@obos.no). Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

**Priser og gebyrer p.t.:**

Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

# Eierskifterelaterte tjenester 2025



| Tjenester                                                                                           | Pris inkludert mva. |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Megleropplysninger i Ambita Infoland:</b>                                                        |                     |
| Meglerpakke 1 med energimerke                                                                       | 4 758 kr            |
| Meglerpakke 1                                                                                       | 4 038 kr            |
| Meglerpakke 2                                                                                       | 2 750 kr            |
| Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)                                                             | 1 063 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Enkeltprodukter i Ambita Infoland:</b>                                                           |                     |
| Pantattest Boligaksjeselskap                                                                        | 390 kr              |
| Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler                                                      | 525 kr              |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Eierskifter:</b>                                                                                 |                     |
| Borettslag / Sameier                                                                                | 6 570 kr            |
| Boligaksjeselskap m/transportgebyr                                                                  | 10 043 kr           |
| Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS                               | 4 928 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer                                                                | 8 212 kr            |
| Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer                                                              | 6 570 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Administrasjon:</b>                                                                              |                     |
| Parkeringsplass, uten dokumenter                                                                    | 850 kr              |
| Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling                                                           | 1 700kr             |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Notering:</b>                                                                                    |                     |
| Noteringsgebyr Boligaksjeselskap                                                                    | 4 150 kr            |
|                                                                                                     |                     |
| <b>Andre tjenester:</b>                                                                             |                     |
| Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden)<br>(Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051) | 6 000 kr + 0,8R     |

Sist oppdatert 4.12.24

**HUSORDENSREGLER FOR**  
**KLOSTERHAGEN BORETTSLAG**  
**Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 25.04.07**  
**Senest endret på generalforsamlingen 29.05.2008**

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

**§ 1 Husordensreglene**

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

**§ 2 Ro**

Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområder. Etter klokken 23.00 hver dag og før kl 11.00 i helgene skal det være ro.

Hamring, boring og annet arbeid som skaper støy må skje til tider hvor det er til minst mulig sjenanse for naboene, og innenfor tidene overfor. På helligdager bør støyende arbeid unngås.

Ved fester og sosiale sammenkomster bør naboene varsles på forhånd. Utover tidene ovenfor, skal festene holdes inne i leilighetene. Uansett tidspunkt skal støy ikke være til sjenanse for naboene. Vær grei, vis hensyn.

**§ 3 Bruk av uteområdene**

Boliger som ligger på bakkeplan har bruksrett til et begrenset område som skal være angitt på borettslagets situasjonsplan. Hekk og gjerde må ikke settes slik at det er til sjenanse for naboer eller hindrer fremkommelighet, f. eks. transport av større gjenstander så som hagemøbler og lignende. Utekraner må stenges og tappes før frosten kommer.

Alt øvrig fellesareal står til beboernes benyttelse.

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger og uteplasser så fremt det ikke er til sjenanse for naboene.

**§ 4 Grilling**

Kun gassgrill og elektrisk grill er tillatt på balkonger. Kullgrill er tillatt kun på anvist område, så fremt ikke beboere blir plaget av dette.

**§ 5 Parkering**

De andelseierne som har kjøpt garasje plass parkerer på anviste plasser i felles garasjeanlegg. Ellers er alternativet gateparkering.

## **§ 6 Garasjen**

Andelseiere plikter å sørge for orden i garasjen. Garasjen er til for parkering av kjøretøyer på anviste plasser, og sykler på området for det. Som for fellesområder for øvrig skal det ikke brukes som privat oppbevarings/lagringsplass.

## **§ 7 Dyrehold**

Det er tillatt å holde dyr så lenge dyreholdet ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Dyrehold tillates kun etter søknad til styret og undertegning av borettslagets dyreholdserklæring.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

1. Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
3. Dyr må holdes borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for en hver skade som dyret måtte påføre person eller eiendom, f. eks. oppskraping av dører og karmen, skade på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Kommer det inn skriftlige berettigede klager over at et dyrehold sjenerer naboer gjennom lukt, bråk etc. eller på annen måte er til ulempe, f. eks. gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgir styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.

## **§ 8 Antenner**

Det er ikke anledning til å sette opp antenner, men styret kan ved spesielle forhold samtykke til dette dersom det ikke skjemmer bygget eller er til sjenanse for andre.

## **§ 9 Søppel**

Søppelcontainerne er kun beregnet til husholdningsavfall. Søppelposer skal være grundig knyttet igjen. Papir skal sorteres ut og kastes i egne beholdere. Det må ikke settes avfall utenfor søppelcontainerne.

## **§ 10 Kontaktinformasjon til styret**

Borettslaget har opprettet en mailadresse: [klosterhagen@gmail.com](mailto:klosterhagen@gmail.com)

Generelt skal alle saker meldes skriftlig enten på mail, eller i postkasse til styremedlem(mene).

Kun hastesaker/akutte saker skal meldes på telefon/døren.

Klagesaker skal meldes skriftlig!

## **§ 11 Endring av husordensreglene**

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

## Søknad om dyrehold

Undertegnede ..... adresse ..... søker herved  
om rett til å holde .....

### Erklæring

1. Jeg er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr. Hunder skal føres i bånd innenfor borettslagets område.
2. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt husdyr måtte etterlate på eiendommen.
3. Jeg påtar meg å holde dyret borte fra lekeplasser og sandkasser.
4. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som mitt husdyr måtte påføre person eller eiendom, for eksempel oppskraping av dører og karmen, skader på blomster, planter, grøntanlegg m.v.
5. Jeg er innforstått med at dyreholdet vil kunne bli til ulempe eller sjenanse for beboere. Dersom det fremsettes skriftlige berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer gjennom lukt, bråk, etc. eller på annen måte er til ulempe, for eksempel gir allergiske reaksjoner eller skaper redsel eller angst, forplikter jeg meg til å fjerne dyret hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret etter forhandling med partene hvorvidt en klage er berettiget.
6. Jeg erklærer meg villig til å godta de endringer i dyreholdsbestemmelsene som generalforsamlingen/ styret vedtar.
7. Denne erklæring betraktes som en del av ordensreglene og leiekontrakten. Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold av leiekontrakten.

....., den ...../..... Andelseiers underskrift:

.....

....., den ...../ ..... Medeiers underskrift:

.....

---

### Styrets tillatelse/avslag

1. Styret gir tillatelse til å holde ..... på de underskrevne vilkår.
  2. Styret avslår søknaden på grunn av .....
- ....., den ...../..... Styrets leder: .....

## **Vedtekter for**

**Klosterhagen borettslag    Org. nr. 900930 775**

**Vedtatt på stiftelsesmøtet den 25.01.07.**

**Oppdatert på ekstraordinær generalforsamling 25.04.07  
og ordinær generalforsamling 07.05.15.**

**Endret på generalforsamlingen 07.05.2025.**

### **1. Innledende bestemmelser**

#### **1-1    Formål**

Klosterhagen borettslag har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i borettslagets eiendom(boret), gnr 233, bnr 104 i Oslo, med adresse Ekebergveien 3, og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne. Borettslaget er frittstående.

#### **1-2    Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

### **2. Andeler og andelseiere**

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

(1)    Andelene skal være på kroner 5 000,- Borettslaget har 51 andeler.

(2)    Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3)    Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4)    En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5)    En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

(6) Arbeidsgiver som skal leie ut boliger til sine ansatte kan eie inntil 20% av andelene i borettslaget

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

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.
- (2) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
- (3) Nekte styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.
- (4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

- (1) Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4. Boret og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.
- (2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- (3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.
- (4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Endringer besluttet med alminnelig flertall

### **4-2 Overlating av bruk**

- (1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
  - andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
  - andelseieren er en juridisk person,
  - andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
  - et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
  - det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

#### **4-3 Bruksrett til garasjeplass**

(1) Det er 35 garasjeplasser i felles garasjeanlegg for borettslaget. De største boligene har eksklusiv bruksrett til disse. Bruksretten følger boligen og kan ikke avhendes separat. Midlertidig overlating av bruk av garasjeplass til andre kan skje uten styrets samtykke, men styret skal ha melding om slik bruksoverlating senest 14 dager før leietaker overtar bruken av garasjeplassen.

#### **4-4 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennener, markiser, varmepumpe mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

### **5. Vedlikehold**

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

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett,

varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.
- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

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

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

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

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

## **9. Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

- (1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.
- (2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

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

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

### **9-5 Møterett**

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

- (1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
- (2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.
- (3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtrædende personlig eller økonomisk særinteresse i.
- (2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

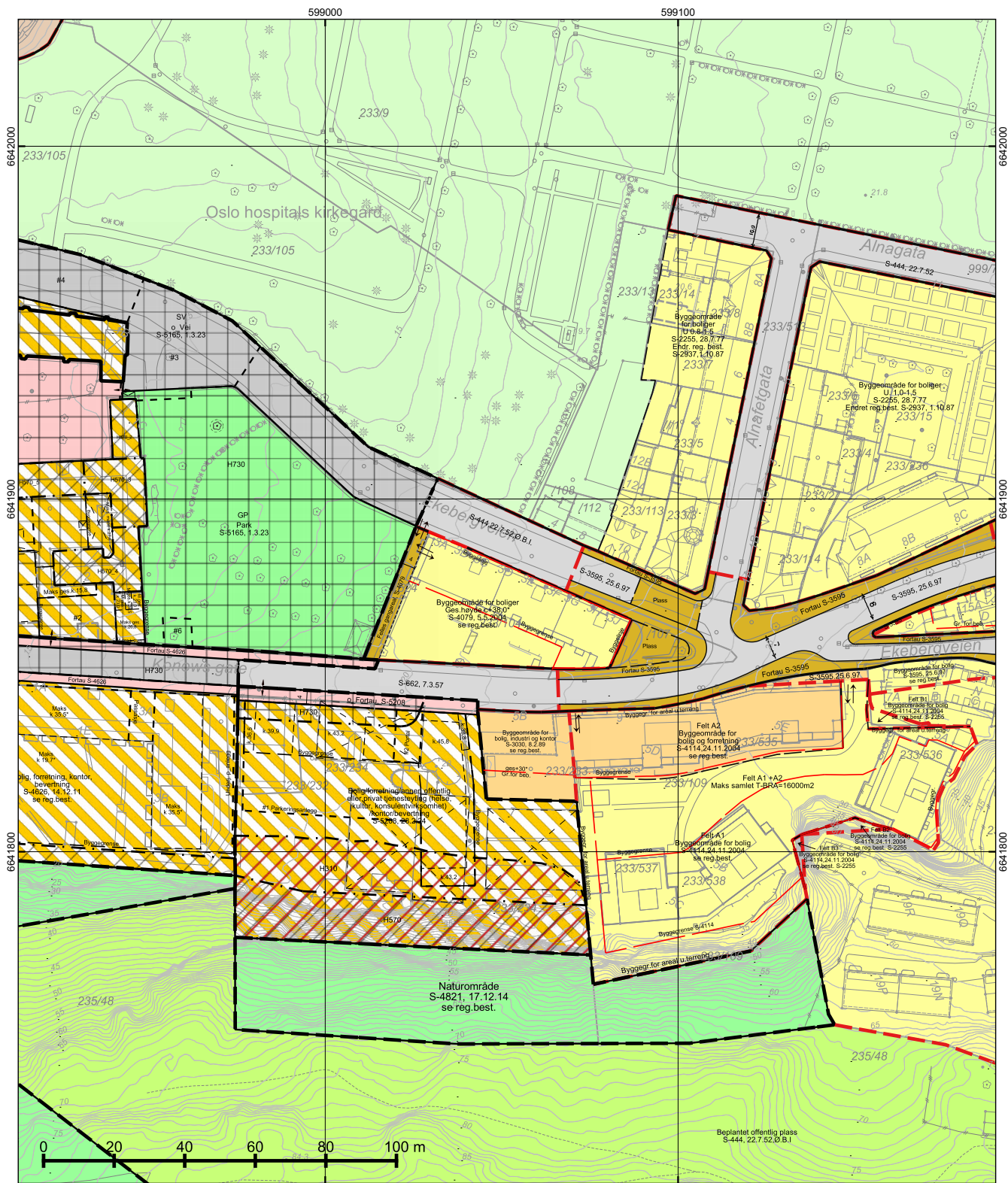
## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



\*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

**Oslo**

Dato: 01.10.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

### Reguleringskart

- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
- Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 148063/ 86520087

Adresse: Ekebergveien 3

Gnr/Bnr: 233/104

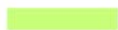
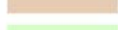
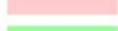
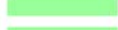
Deres ref.:

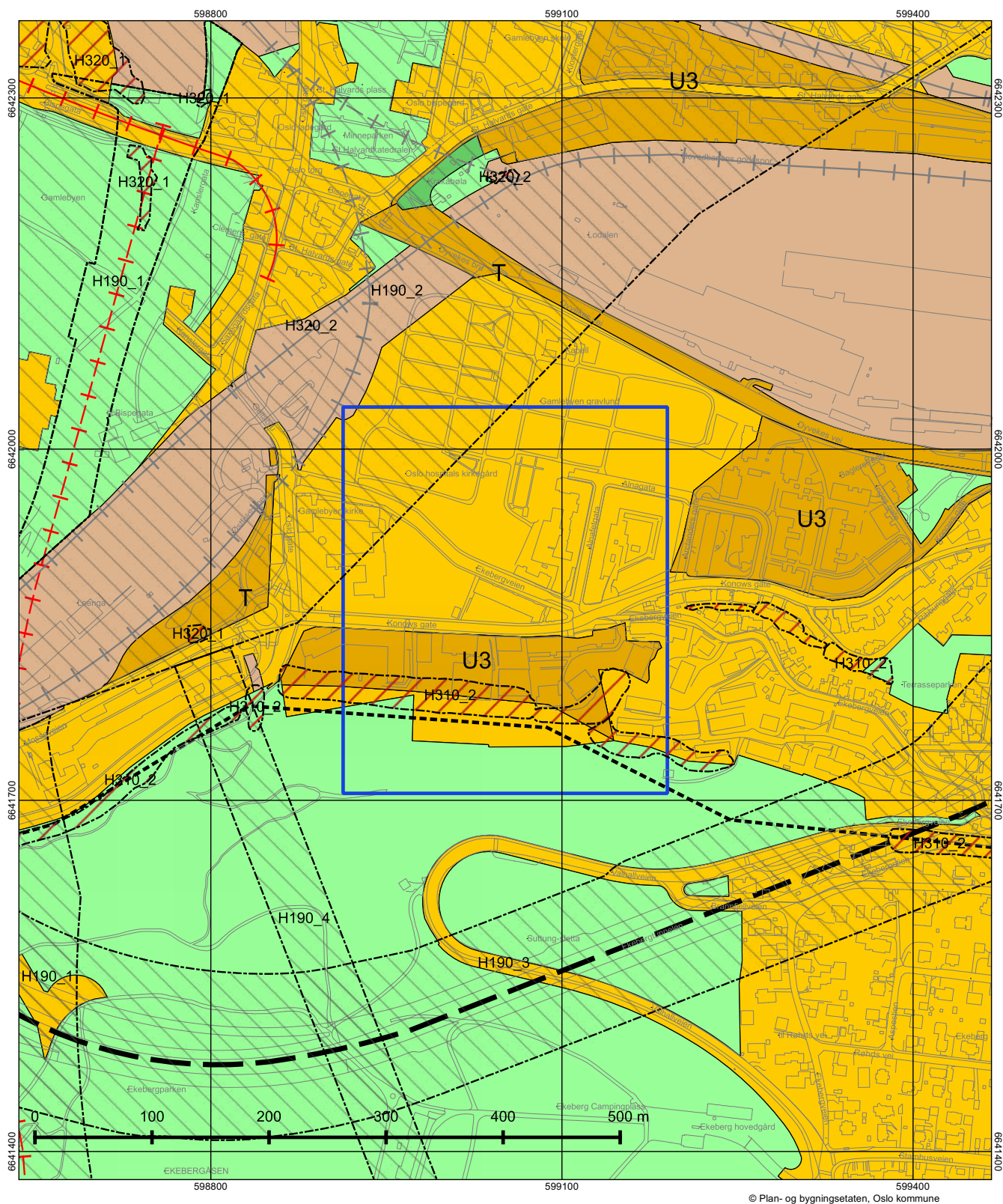
Kommentar:

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                          |  | Grense for bebyggelse                   |
|    | 73 - Felles gangareal                        |  | Byggegrense                             |
|    | 110 - Bolig m.tilh. anlegg                   |  | Bygg, kulturminner mm. som skal bevares |
|    | 140 - Bolig/forr./kontor                     |  | Byggegrense                             |
|    | 144 - Forr./bolig                            |  | Bebyggelse som forutsettes fjernet      |
|    | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn           |  | Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)  |
|    | 312 - Fortau                                 |  | Inn-/utkjøring                          |
|    | 333 - Område avsatt til jernbaneformål       |  | Avkjørsel                               |
|    | 614 - Grav- og urnelund                      |  | Eksisterende tre som skal bevares       |
|    | 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål |                                                                                   |                                         |
|    | 2010 - Veg                                   |                                                                                   |                                         |
|    | 2011 - Kjøreveg                              |                                                                                   |                                         |
|    | 2012 - Fortau                                |                                                                                   |                                         |
|    | 2013 - Torg                                  |                                                                                   |                                         |
|    | 3020 - Naturområde                           |                                                                                   |                                         |
|    | 3050 - Park                                  |                                                                                   |                                         |
|    | RpBestemmelseOmråde                          |                                                                                   |                                         |
|    | RpBestemmelseGrense                          |                                                                                   |                                         |
|    | RpAngittHensynSone                           |                                                                                   |                                         |
|  | RpAngittHensynGrense                         |                                                                                   |                                         |
|  | RpBåndleggingSone                            |                                                                                   |                                         |
|  | RpBåndleggingGrense                          |                                                                                   |                                         |
|  | RpFareSone                                   |                                                                                   |                                         |
|  | RpFareGrense                                 |                                                                                   |                                         |
|  | 73 - Felles gangareal                        |                                                                                   |                                         |
|  | 76 - Felles underjordisk anlegg              |                                                                                   |                                         |
|  | 312 - Fortau                                 |                                                                                   |                                         |
|  | 913 - Formålavgrensning                      |                                                                                   |                                         |
|  | 930 - Reguleringslinje                       |                                                                                   |                                         |
|  | Formålgrense                                 |                                                                                   |                                         |
|  | Plangrense (gammel lov)                      |                                                                                   |                                         |
|  | Plangrense (ny lov)                          |                                                                                   |                                         |
|  | RpRegulertHøyde                              |                                                                                   |                                         |



Dato: 01.10.2025  
Målestokk 1:3000  
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32  
PlottID/Best.nr: 148063/86520087  
Deres ref.:

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

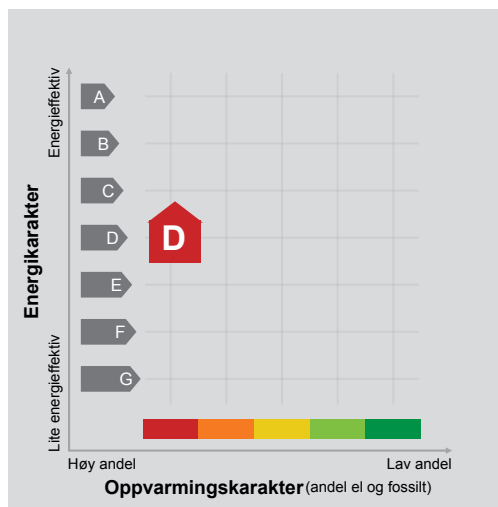
## Tegnforklaring - kommuneplan

|                                                                                                                              |                                                                                                                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ----- Farled                                                                                                                 |  Bebyggelse og anlegg, eksisterende                        |
|  Fjernveg (tunnel)                          |  Bebyggelse og anlegg, fremtidig                           |
|  Fjernveg                                   |  Bane, eksisterende                                        |
|  Markagrense                                |  Havn, eksisterende                                        |
| ----- Plangrense                                                                                                             |  Havn, fremtidig                                           |
|  Sporveg (tunnel), fremtig                  |  Kollektivknutepunkt, fremtidig                            |
|  Sporveg (tunnel), eksisterende             |  Grønnstruktur, eksisterende                               |
|  Sporveg, eksisterende                      |  Grønnstruktur, fremtidig                                  |
|  Sporveg, fremtidig                         |  Forsvaret                                                 |
|  Jernbane (tunnel), fremtidig               |  LNF-areal, eksisterende                                   |
|  Jernbane (tunnel), eksisterende            |  LNF-areal, fremtidig                                      |
|  Jernbane, eksisterende                     |  Spredt boligbebyggelse, eksisterende                      |
|  Turvei                                     |  Spredt boligbebyggelse, fremtidig                         |
|  Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende                    |
|  T-banestasjon (ikke juridisk)              |  Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig                       |
|  Jernbanestasjon (ikke juridisk)            |  Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  Banetrase (ikke juridisk)                  |  Farled                                                    |
|  Fjordtrikk (ikke juridisk)                |  Småbåthavn, eksisterende                                 |
|  Samferdsel (ikke juridisk)               |  Småbåthavn, fremtidig                                   |
|  Eksisterende kollektivknutepunkt         |  Naturområde                                             |
|  Fremtidig kollektivknutepunkt            |  Friluftsområde                                          |
|  Spredt boligbebyggelse                   |  Ytre by (utviklingsområder)                             |
|  Bestemmelsesgrense                       |  Indre by (utviklingsområder)                            |
|  Aktivitetssone marka                     |  H570 - Bevaring kulturmiljø                             |
|                                                                                                                              |  H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.            |
|                                                                                                                              |  H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)  |
|                                                                                                                              |  H810_2 - Krav om felles planlegging                     |
|                                                                                                                              |  H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)       |
|                                                                                                                              |  H820_2 - Omforming (trafostasjoner)                     |
|                                                                                                                              |  H110 - Nedlagsfelt drikkevann                           |
|                                                                                                                              |  H190 - Andre sikringssoner                              |
|                                                                                                                              |  H310_1 - Kvikkleire                                     |
|                                                                                                                              |  H310_2 - Steinsprang                                    |
|                                                                                                                              |  H320_1 - Stormflo                                       |
|                                                                                                                              |  H320_2 - Elveflom                                       |
|                                                                                                                              |  H390 - Deponi                                           |

# ENERGIATTEST



|                   |                          |
|-------------------|--------------------------|
| Adresse           | Ekebergveien 3F          |
| Postnummer        | 0192                     |
| Sted              | OSLO                     |
| Kommunenavn       | Oslo                     |
| Gårdsnummer       | 233                      |
| Bruksnummer       | 104                      |
| Seksjonsnummer    | —                        |
| Andelsnummer      | —                        |
| Festenummer       | —                        |
| Bygningsnummer    | 81804117                 |
| Bruksenhetsnummer | H0501                    |
| Merkenummer       | Energiattest-2025-181627 |
| Dato              | 18.10.2025               |



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

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

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

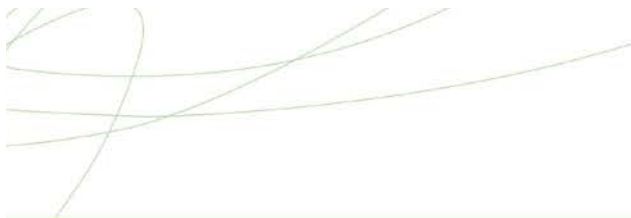
**Oppvarmingskarakteren** forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass. Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass. Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk 6 823 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

|                              |                        |
|------------------------------|------------------------|
| 6 823 kWh elektrisitet       | 0 kWh fjernvarme       |
| 0 liter olje/parafin         | 0 Sm <sup>3</sup> gass |
| 0 kg bio (pellets/halm/flis) | 0 liter ved            |



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Følg med på energibruken i boligen**
- **Vask med fulle maskiner**

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

- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

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





## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 2007  
**Bygningsmateriale:** MurTeglstein  
**BRA:** 63  
**Ant. etg. med oppv. BRA:** 5  
**Detaljert vegger:** Nei  
**Detaljert vindu:** Nei

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

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

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk



# Nabolagsprofil

Ekebergveien 3F - Nabolaget Nye Gamle Oslo/Baglerbyen - vurdert av 184 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

|                                              |                  |
|----------------------------------------------|------------------|
| Oslo Hospital<br>Linje 13, 19                | 3 min<br>0.3 km  |
| St. Halvards plass<br>Linje 34, 34X, 70, 70N | 6 min<br>0.6 km  |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer             | 17 min<br>1.5 km |
| Grønland<br>Linje 1, 2, 3, 4, 5              | 19 min<br>1.6 km |
| Oslo Gardermoen                              | 36 min           |

## Skoler

|                                                        |                  |
|--------------------------------------------------------|------------------|
| Gamlebyen skole (1-7 kl.)<br>303 elever, 21 klasser    | 9 min<br>0.7 km  |
| Tøyen skole (1-7 kl.)<br>351 elever, 17 klasser        | 21 min<br>1.7 km |
| Ekeberg skole (1-7 kl.)<br>852 elever, 36 klasser      | 24 min<br>1.8 km |
| Vålerenga skole (1-7 kl.)<br>499 elever, 26 klasser    | 23 min<br>1.8 km |
| Jordal skole (8-10 kl.)<br>616 elever, 46 klasser      | 18 min<br>1.4 km |
| Kongshavn videregående skole<br>550 elever             | 14 min<br>1.1 km |
| Etterstad videregående skole<br>588 elever, 41 klasser | 7 min<br>3.7 km  |



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100



## Kvalitet på skolene

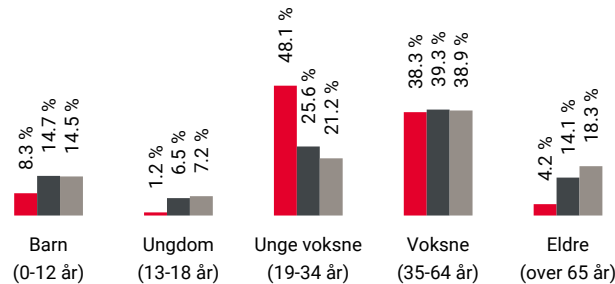
Bra 68/100



## Naboskapet

Høflige 64/100

## Aldersfordeling



| Område                    | Personer  | Husholdninger |
|---------------------------|-----------|---------------|
| Nye Gamle Oslo/Baglerbyen | 1 212     | 830           |
| Oslo og omegn             | 999 185   | 490 708       |
| Norge                     | 5 425 412 | 2 654 586     |

## Barnehager

|                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|
| Baglerbyen Fus barnehage (1-5 år)<br>68 barn        | 4 min<br>0.3 km  |
| Gamlebyen Urtehagen barnehager (0-5 ...)<br>70 barn | 6 min<br>0.5 km  |
| Nonneseter idrettsbarnehage (0-5 år)<br>77 barn     | 11 min<br>0.9 km |

## Dagligvare

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Bunnpris Konowsgt<br>Søndagsåpent | 2 min<br>0.2 km |
| Kiwi Konowsgate<br>PostNord       | 2 min<br>0.2 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 naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler



1. Buss



2. Trikk



3. Egen bil



### Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100



### Shoppingutvalg

Meget bra 87/100



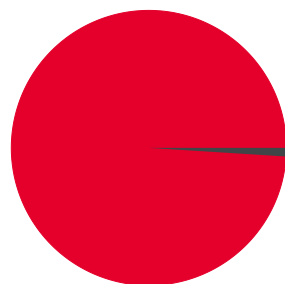
### Støynivået

Lite støynivå 86/100

## Sport

|                       |        |   |
|-----------------------|--------|---|
| ⚽ Gamlebyen skole     | 7 min  | 🚶 |
| Ballspill             | 0.6 km |   |
| ⚽ Ruinparken balløkke | 9 min  | 🚶 |
| Ballspill             | 0.7 km |   |
| 🏃 Barry's Barcode     | 11 min | 🚶 |
| 🏃 SATS Bjørvika       | 13 min | 🚶 |

## Boligmasse



■ 99% blokk  
■ 1% annet

«Avslappet, med mye forskjellige mennesker og nærhet til Ekeberg og natur og samtidig til sentrum.»

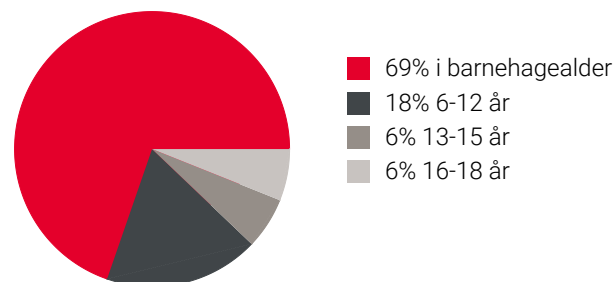
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

|                     |        |   |
|---------------------|--------|---|
| 📦 Barcode           | 13 min | 🚶 |
| 🏪 Apotek 1 Bjørvika | 11 min | 🚶 |

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



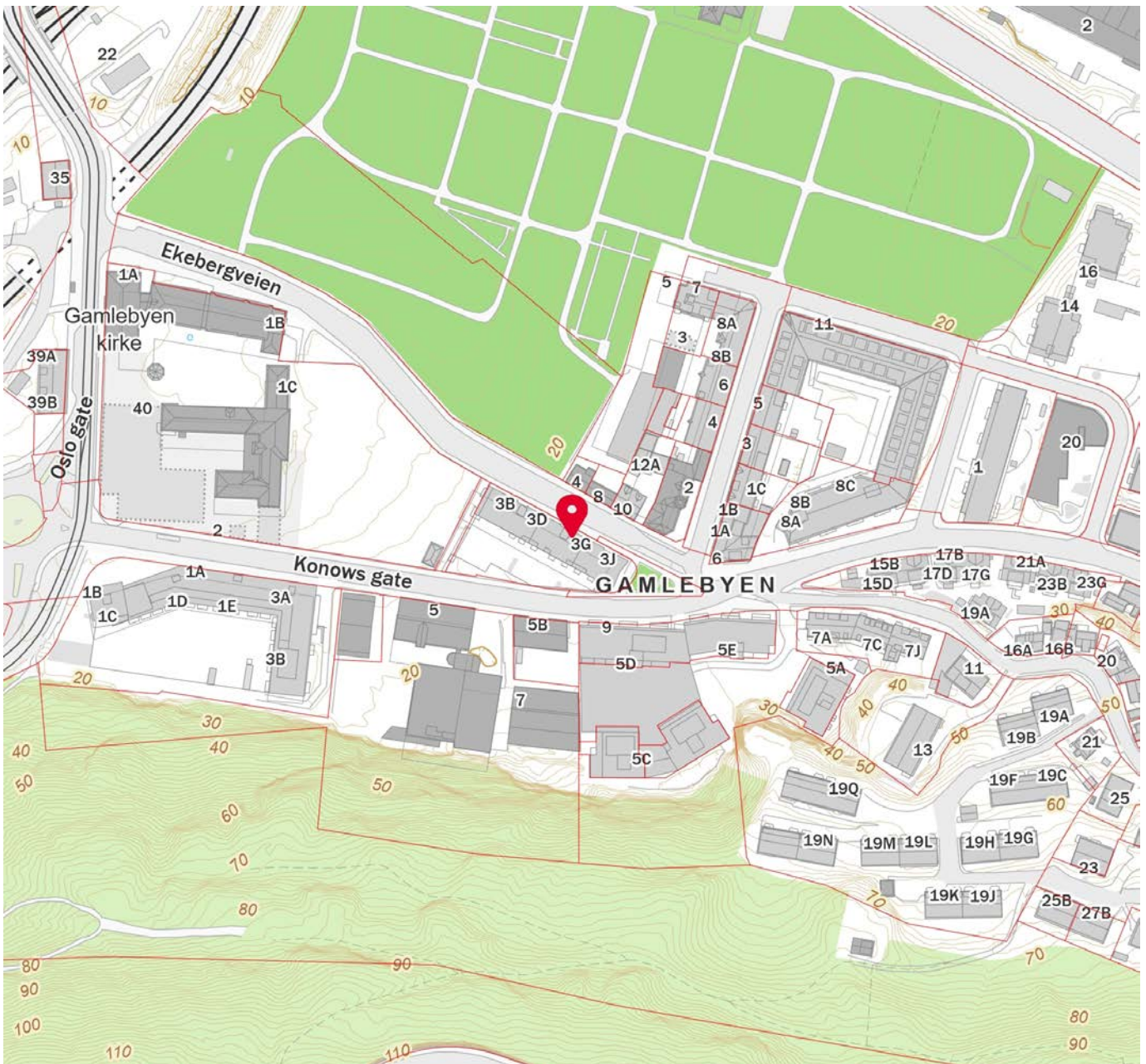
## Familiesammensetning



0% 63%

## Sivilstand

|               |     | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift          | 14% | 33%   |
| Ikke gift     | 76% | 54%   |
| Separert      | 9%  | 9%    |
| Enke/Enkemann | 1%  | 4%    |





## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

### Generelt

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

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og 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. AVTREKKSVENTILATER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

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

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

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

# Boligkjøperforsikring

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

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

## Boligkjøperforsikring PLUSS

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



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

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

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

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

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

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](https://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](https://help.no).



# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +



SOS  
BARNEBYER

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

**Adresse:** Ekebergveien 3F  
0192 OSLO

**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Nina Friis Stensland

**Telefon:** 980 84 142  
**E-post:** nina.friis.stensland@aktiv.no

**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_

**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

**Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den:** \_\_\_\_\_ **Kl.** \_\_\_\_\_

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

**Eventuelle forbehold:** \_\_\_\_\_

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

Ønsket overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

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

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

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

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre