

# PROAKTIV

## Den perfekte familieboligen

På ettertraktede Etterstad



ETTERSTADSLETTA 118



## Våre kontorer

### TRØNDELAG

• **Trondheim**  
Bassengbakken 4,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 99 22 55  
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• **Heimdal**  
Søbstadveien 1, 7088 Heimdal  
Tlf.: 72 59 92 40  
heimdal@proaktiv.no

• **Moholt**  
Brøsetveien 168,  
7069 Trondheim  
Tlf.: 73 20 26 50  
moholt@proaktiv.no

### MØRE OG ROMSDAL

• **Ålesund**  
Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund  
Tlf.: 91 73 83 52  
jon@proaktiv.no

### VESTLAND

• **Småstrandgt.**  
Småstrandgaten 6, 5014 Bergen  
Tlf.: 55 36 40 40  
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• **Sandviken**  
Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen  
Tlf.: 55 30 32 00  
sandviken@proaktiv.no

• **Voss**  
Vangsgata 16, 5700 Voss  
Tlf.: 56 52 19 50  
voss@proaktiv.no

### ROGALAND

• **Haugesund**  
Haraldsgata 139, 5527 Haugesund  
Tlf.: 90 84 36 56  
haugesund@proaktiv.no

• **Stavanger**  
Løkkeveien 52, 4008 Stavanger  
Tlf.: 51 52 75 75  
stavanger@proaktiv.no

• **Sandnes**  
Langgata 3, 4306 Sandnes  
Tlf.: 51 66 88 00  
sandnes@proaktiv.no

• **Sola**  
Solakrossen 13, 4050 Sola  
Tlf.: 98 08 94 03  
sola@proaktiv.no

• **Jæren**  
Torgvegen 2, 4350 Kleppe  
Tlf.: 51 48 22 00  
jaeren@proaktiv.no

### AGDER

• **Kristiansand**  
Fjellgata 4, 4612 Kristiansand  
Tlf.: 45 90 91 00  
kristiansand@proaktiv.no

### OSLO

• **Briskeby**  
Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo  
Tlf.: 22 44 24 00  
briskeby@proaktiv.no

### AKERSHUS

• **Lørenskog**  
Rådmann Paulsens gate 28  
1461 Lørenskog  
Tlf.: 67 90 40 10  
lorenskog@proaktiv.no

• **Lillestrøm**  
Storgata 5A, 2001 Lillestrøm  
Tlf.: 63 80 59 90  
lillestrom@proaktiv.no

### BUSKERUD

• **Drammen, Lier & Holmestrand**  
Albums gate 15, 3016 Drammen  
Tlf.: 97 74 42 47  
drammen.lier@proaktiv.no

### ØSTFOLD

• **Sarpsborg**  
Torggata 8, 1707 Sarpsborg  
Tlf.: 69 12 60 60  
borg@proaktiv.no

### TELEMARK

• **Skien**  
Prinsessegata 14, 3724 Skien  
Tlf.: 35 53 05 50  
skien@proaktiv.no



# ETTERSTADSLETTA

4-roms selveier i toppetg. m/fjordutsikt, 2 bad og 2 uteplasser | Garasje  
| Inkl. VV | Nye vinduer | Barnevennlig

# NØKKEL- INFORMASJON



**Adresse:** Etterstadsletta 118, 0659 OSLO

**Gnr./Bnr./Snr.:** Gnr. 135, bnr. 31, snr. 52 i Alna Terrasse Boligsameie

**Prisantydning:** 8.500.000,-

**Omkostninger:** 225.198,-

**Andel fellesgjeld:** 419.924,-

**Totalpris:** 9.145.122,-

**Boligtype:** Leilighet

**Eierform:** Eierseksjon

**Byggeår:** 1983

**Rom/soverom:** 4/3

**BRA:** 111 m<sup>2</sup>

**BRA-i:** 94 m<sup>2</sup>

**BRA-e:** 8 m<sup>2</sup>

**TBA:** 12 m<sup>2</sup>

**BRA-b:** 9 m<sup>2</sup>

**Etasje:** 4

**Garasje/Parkering:** En parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Mulighet for å koble seg på med strømuttak til EL-Bil for eiers regning.

Gjesteparkering.

**Felleskostnader pr. mnd.:** 6.380,-

**Felleskostnader inkl.:** varmtvann, kabel-tv, internett, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

**Energimerke:** Energiklasse: Rød F.

**Tomt:** 15847 m<sup>2</sup>

# INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
20	78	80	82
Boligen i bilder	Intervju med selger	Plantegninger	Kjerneinformasjon
88	89	110	117
Vedlegg	Tilstandsrapport	Egenerklærings-skjema	Info fra forretningsfører
144			
Budskjema			

# LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi er ikke i tvil om at Sonjas erfaring og kjennskap til området vi bor i var viktig for at vi fikk en så god pris for boligen vår. Vi ville valgt henne igjen og vi råder alle til å gjøre det samme!.”

“For oss var det viktig å velge en megler som har erfaring og kompetanse, men som også er troverdig og jordnær. Vi ønsket at megler skulle være en vi selv kunne tenke oss å kjøpe bolig av. Derfor valgte vi Sonja, og vi anbefaler henne på det sterkeste. Sonja er profesjonell, effektiv og ikke minst, veldig hyggelig. Hun ga oss klare råd i forbindelse med salgsprosessen, hun var alltid tilgjengelig underveis og hun sørget for at vi fikk en salgspris over all forventning”.

Boligeier: Trine Petersen Malonæs

“Hun var engasjert og imøtekommende gjennom hele prosessen, slik at vi følte oss trygge.”

“Vi opplevde Sonja som profesjonell, erfaren og ryddig. Sonja har et behagelig vesen og er lett å samarbeide med”.

Boligeier: Unni Haga Henriksen

“Vi kan rett og slett ikke få fullrost Sonja nok, og vil selvsagt gi henne våre beste anbefalinger.”

“Vi hadde allerede flyttet til Finnmark da vi bestemte oss for å selge vår leilighet i Oslo. Avstanden og jobbsituasjonen gjorde at vi ikke kunne være tilstedet under hverken forberedelsene til salget og selve salget. Megleren ville måtte ta seg av alt det praktiske rundt takstmann, styling av leiligheten, fotografering og visning. Dette måtte i tillegg koordineres med våre leietagere. Derfor trengte vi en megler vi kunne stole 100% på. Vi hadde hørt fra flere andre at Sonja var den type megler vi var ute etter, og at hun hadde oppnådd særdeles gode salgsresultater tidligere. Sonja leverte på absolutt alle mulige måter. Det medfører en viss usikkerhet å ikke være tilstedet når man skal selge en leilighet, men Sonja fjernet all usikkerhet og ga oss utrolig trygghet. Hun ledet oss med utrolig nøyaktighet gjennom hele prosessen, noe som gjorde det hele veldig behagelig for vår del. Salgsprisen hun oppnådde var i tillegg over all forventning, noe som satte en perfekt prikk over i'en. Stikkord om Sonja: Trygg, profesjonell, dyktig, imøtekommende, løsningsorientert, lojal, tillitsvekkende, hyggelig”.

Boligeier: Stig Werner Einvik

“Raskt salg til rett pris.”

“Jeg kan absolutt anbefale Sonja. Hun er ryddig, imøtekommende, blid og delaktig”.

Boligselger: Marit Gundersen

“Sonja er profesjonell og samtidig meget hyggelig, og er involvert i hele salgsprosessen – inkl. styling og fotografering .”

“Hun brukte god tid på planlegging og presentasjon, og sørget for at jeg hadde full oversikt hele veien. Sonja møter alltid presis og er godt forberedt. Jeg fikk også høre fra noen som var på visning at de syns hun gjorde en meget god jobb. Det må hun ha gjort, for leiligheten min ble solgt for 600 000 over prisantydning - ny rekord i borettslaget. Jeg kan gi Sonja min beste anbefaling”.

Boligeier: Lene Faannessen

“Vi gikk for Sonja da vi hadde møtt henne på noen visninger når vi var på boligjakt selv. På visning fremstod hun tillitsvekkende, trygg og svært profesjonell.”

“Når vi deretter stod på den andre siden, som selgere, fikk vi bekreftet hennes trygghet. Hun er kunnskapsrik, tilgjengelig og ikke minst hyggelig. Når vi trodde maksbeløpet var nådd i budrunden, greide hun å få til et ekstra bud på 150 000. Vi er veldig fornøyd med at vi valgte Sonja til å selge vår bolig og kan på det varmeste anbefale henne som eiendomsmegler”.

Boligselger: Grete og Per Wilhelm

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Megler: Sonja Damcevski Johansen



**Sonja Damcevski Johansen**  
Fagansvarlig / Partner / Megler  
Mobil: 988 07 210  
E-post: [sdj@proaktiv.no](mailto:sdj@proaktiv.no)

**AVDELING:**  
Proaktiv Propertier  
**Telefon: 22 44 24 00**  
Proaktiv Eiendomsmegling AS  
Org. nummer: 987281790

## EN NY HVERDAG

“Å selge og kjøpe bolig er for de aller fleste av oss den største økonomiske transaksjonen vi gjør gjennom livet. På den ene siden er det viktig for selger å få så godt salgsresultat som mulig og på den andre siden er det utrolig viktig for kjøper at det er den rette eiendommen man bruker midlene sine på. Derfor må meglingen være trygg og god, materiellet man treffer beslutningen på bakgrunn av, må være så solid og presist som mulig.”

Sonja Damcevski Johansen har lang erfaring fra bransjen, hvor hun har jobbet siden 2001. Hun er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI i Oslo. Karrieren som eiendomsmegler startet hun i Postbanken eiendomsmegling i 2004 og var siden med på overgangen til Aktiv Eiendomsmegling i 2005. Grunnet gode resultater og stor fagkunnskap ble hun fagansvarlig for to Aktiv-kontor i 2010, og har siden da jobbet som både megler og fagansvarlig. I juni 2014 ble Sonja en del av Proaktiv Eiendomsmegling, hvor hun i dag er medeier. Sonja er stolt av faget sitt, produktet hun leverer og den jobben hun gjør.

Hun vet at gode resultater ikke kommer av seg selv, og at de må skapes hver eneste gang. «Mine kunder skal vite at de får en

profesjonell meglertjeneste, og at ingenting overlates til tilfeldighetene. Tett oppfølging og dialog sikrer optimale salg på en trygg og effektiv måte. Min suksess som megler måles i mine kunders tilfredshet og resultatene jeg skaper sammen med dem.»

Fagansvarlig / Partner / Megler  
MNEF **Sonja Damcevski Johansen**



# ETTERSTADSLETTA

*Kommune: Oslo / Område: Helsefyr-Sinsen*

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

## Beliggenhet

Sentrumsnær og attraktiv beliggenhet på populære Etterstadsletta i et skjermet og tilbaketrukket boligområde. Leiligheten har en meget god intern beliggenhet på boligfeltet og ligger usjenert og luftig til i byggets 4. etg. med flott utsikt over store grøntarealer. Området er omkranset av flotte opparbeidede grøntarealer, sittegrupper, lekeplasser, turterreng og Alnaelva. Leiligheten er meget lys og tiltalende og har usjenert terrasse og balkong med gode solforhold - et hyggelig oppholdssted både på sommer- og vinterstid. Området er tilbaketrukket og uten gjennomgangstrafikk. Meget fine tur- og joggemuligheter på gangveien ved Alnaelva og på Alnastien som ligger like ved. Dette er en romslig leilighet i et av byens mest populære og ettertraktede strøk. Boligen representerer en sjelden mulighet på Etterstadsletta, perfekt for deg som ønsker både beliggenhet og god plass.



## OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Etterstad vest Linje 37	1 min 🚶 0.1 km
🚗 Helsefyr Linje 1, 2, 3, 4	12 min 🚶 0.9 km
🚗 Bryn stasjon Linje L1	16 min 🚶 1.3 km
🚗 Oslo Hospital Linje 13, 19	23 min 🚶 1.9 km

## DAGLIGVARE

Rema 1000 Etterstad PostNord	3 min 🚶 0.2 km
Nærbutikken Etterstadsletta Søndagsåpent	4 min 🚶 0.3 km

## VARER/TJENESTER

📦 Fyrstikketorget	16 min 🚶
🏪 Ditt apotek Kværnerbyen	11 min 🚶

## SPORT

🏀 Nygård terrasse ballpl./skøytebane Ballspill/skøytebane	2 min 🚶 0.2 km
🏫 Vålerenga skole Aktivitetshall, ballspill	7 min 🚶 0.6 km
🏊 Mudo Gym Etterstad	3 min 🚶
🏊 SATS Kampen	11 min 🚶

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Etterstadsletta 91 - 11410	2 min 🚶
🚗 Etterstadsletta 91 - 11408	2 min 🚶



## Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærheten som Vålerenga kirke med den omkringliggende parken, et deilig sted å nyte noen timer i solen, leke med barna og møte resten av nabolaget, og Etterstad kolonihager hvor det årlig arrangeres Hagelarm - festivalen for kortreist musikk og kultur. I tillegg er idylliske og høytliggende Kampen Park med sin flotte utsikt et deilig sted for noen timer i gresset, det samme er Middelalderparken nede ved fjorden. Alnaelven har idyllisk tursti langs elvebredden i retning sentrum eller Lillomarka

## Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

hvor man har utallige turmuligheter både sommer og vinter. I tillegg har man Kampen Økologiske Barnebondegård som er populær for de minste i nærområdet. Dette er et populært sted å besøke for både små og store, og hvor bydelens barn kan lære om husdyr, gårdsliv og grønnsaker. Kort vei til Østensjøvannet. En joggetur hjemmefra og rundt Østensjøvannet tar deg en times tid, ønsker du heller en roligere tur med barnevogna eller hunden, er Alnaelven et perfekt valg. Det går både buss og t-bane til Skullerud, hvor du kan spenne på deg skiene om vinteren. Ta deg gjerne en kveldstur i lyslagte løyper. Bykjernen er innenfor gangavstand, og det er meget gode kollektivforbindelser lett tilgjengelig i nærområdet. Har du egen bil, tar du deg enkelt ut på E6 og videre ut i alle retninger.



### Kommunikasjon:

Området har et svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet med gåavstand til flere holdeplasser. Det er kun få minutters gange til Helsfyr med et stort antall lokale busser, samt flybuss til Gardermoen og Regionale busser. T-banen bruker kun 7 minutter fra Helsfyr til sentrum (linje 1-4). Buss 37 stopper rett utenfor bygget med hyppige avganger døgnet rundt. Tog fra Bryn stasjon, og Taxi-holdeplass ved Helsfyr. Dette gjør det lett å leve uten å eie bil.

### Service tilbud:

Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler i alle trinn, flere barnehager, matbutikker som Coop Prix og Rema 1000, samt dagligvarebutikken Matkjøp som har søndagsåpent. Som alternativ holder også Rema 1000 Ensjø søndagsåpent. Nærmeste handlesenter er Fyrstikketorget og Bryn senter med de fleste servicetilbud og fasiliteter. Nærområdet kan friste med flere kulinariske og kulturelle kvalitetsopplevelser, eksempelvis Smia kunstgalleri med uteservering og mulighet for en helaften inne i restauranten. Ta gjerne en tur også til Kampen Bistro for god mat, jazzmusikk eller en lunsj på terrassen, eller opplev stemningen på Vålerenga Vertshus under fotballkampene.

### Sport og idrett:

Bydelen kan tilby store idrettsanlegg dedikert til sport og fritid. Jordal Idrettspark har kunstgressbane, skatepark og Jordal Amfi ishockeyhall. Ekebergsetta og Valle Hovin har store idrettsanlegg, sistnevnte har også skøytebane om

## SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	7 min 0,6 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	11 min 0,9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 495 elever, 21 klasser	17 min 1,4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	13 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	18 min 1,5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	6 min 0,5 km
Valle Hovin videregående skole	21 min

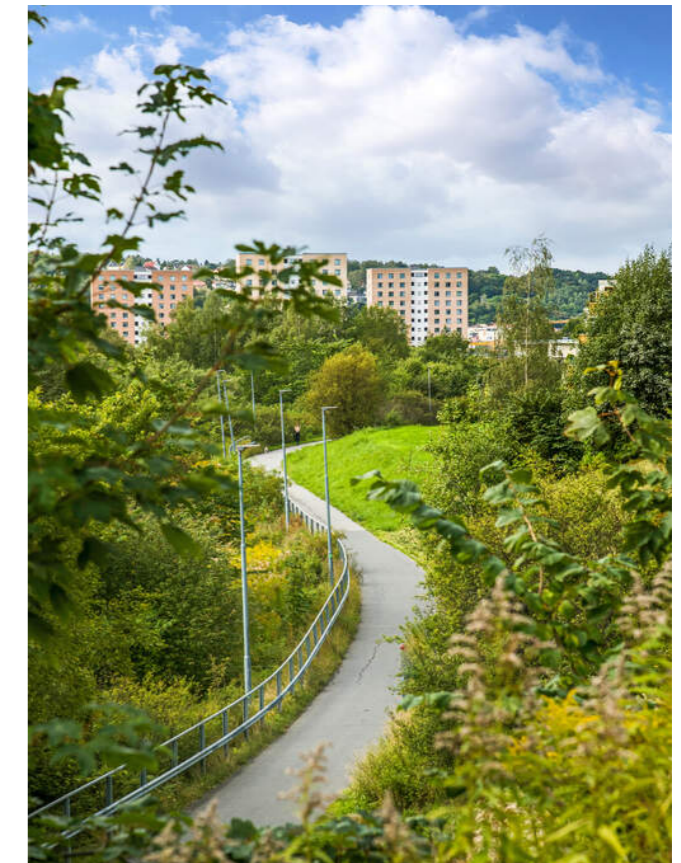
## BARNEHAGER

Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 år) 68 barn	2 min 0,1 km
Fridtjovsgate barnehage (1-5 år) 50 barn	6 min 0,4 km
Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 129 barn	6 min 0,4 km

vinteren. Valle Hovin og Valhall Arena er kjent for konserter og arrangementer. Bydelen har et stort antall ballbinger for fotballinteresserte. Det er kun 5 min. til Mudo Gym på Etterstad, rett over Rema 1000. SATS Kampen ligger kun 15 minutter unna leiligheten, i tillegg finner du Fresh Fitness på Ensjø. Tøyenbadet med både utendørs og innendørs svømmebasseng, ligger kun en hyggelig spasertur unna leiligheten, rett ved Tøyenparken.

Gangavstand til sentrum med alle byens fasiliteter. En kort spasertur og du befinner deg på multikulturelle Grønland med yrende café- og uteliv. Det er bilfritt til skole, barnehage og matbutikk.

Med lite trafikk, store grøntarealer, flotte turområder og ikke minst et inkluderende og imøtekommende bomiljø er alt lagt til rette for at både store og små skal trives. Det er mange barn i området som er perfekt for barnefamilier. Her stopper gjerne folk opp og slår av en prat, det er lett å bli kjent med naboene, folk bryr seg, og nettopp slik skapes trygge og gode bomiljøer.



Etterstadsletta regnes som den mest attraktive og veletablerte delen av Etterstad, kjent for sine åpne grøntarealer, god avstand mellom bebyggelsen og rolige, luftige omgivelser. Samtidig ligger boligen i umiddelbar nærhet til Ensjø et område i sterk utvikling med et stadig voksende tilbud av kaféer, bakerier, servicetilbud og det nye NRK-bygget.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

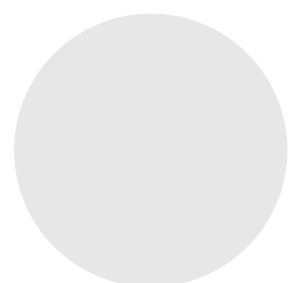
### Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av høy- og lavblokkbebyggelse.

### Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningskilt på visningsdagen.

## BOLIGMASSE



■ 100% blokk

# VELKOMMEN TIL ETTERSTADSLETTA 118

Vi starter utendørs – boligen har to solrike uteplasser og det er pent opparbeidede fellesarealer.

## **BYGGEMÅTE**

Bygget er nylig oppgradert og fremstår med rehabilitert betong, nye balkongrekkverk og tilleggsisolerte fasader, noe som bidrar til både bedre komfort og et moderne uttrykk. De omfattende oppgraderingene som er utført innebærer at de største og mest kostbare vedlikeholdsarbeidene allerede er tatt.

### Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass mot gate fra byggeår.

Bygningen har nyere malte trevinduer med 2-lags glass på stueside. Finert og malt original klassifisert entredør fra byggeår. Hev/skyv terrassedør med 2-lags glass i trekarm. Terrasse i betong med epoxy malt dekke.

### Innvendig:

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Glassdør. Skyvedør. Garderobeskap. Skyvedørgarderobes.

### Lovlighet:

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

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 16.01.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.

## **PARKERING**

En parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Mulighet for å koble seg på med strømuttak til EL-Bil for eiers regning.

Gjesteparkering.











# VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

## Innhold

Den aktuelle leiligheten ligger fint til i byggets 4. etasje og inneholder som følger: Entré, stue, kjøkken, to bad og tre soverom.

Det medfølger garasje plass og 4 boder til boligen.

Sameiet har sykkelbod, samt bod for felles redskaper og utstyr som beboerne kan låne ved behov. Det er i tillegg sykkelstativ utendørs for enkel daglig parkering av sykkel.

## Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 94 kvm  
- BRA-e (eksternt bruksareal): 8 kvm  
- Totalt BRA: 111 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 12 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

## Standard

Velkommen til en innholdsrik og gjennomgående 4-roms leilighet på Etterstadsletta - et etablert, grønt og familievennlig område med nærhet til både byliv og rekreasjon. Leiligheten fremstår som gjennomtenkt og funksjonell, med god planløsning, flere uteplasser, rikelig med bodplass og parkering i felles garasjekjeller. Her bor man luftig og komfortabelt, med fine lysforhold og rom som gir fleksible innredningsmuligheter for både familieliv og hjemmekontor. Leiligheten ligger høyt og fritt med god avstand til omkringliggende bebyggelse. Det er rikelig med luft mellom

blokkene, og de åpne omgivelsene gir mye himmelrom, lite innsyn og en sjelden privat og skjermet følelse midt i et populært boligområde.

## Entré:

Man ønskes velkommen inn i en romslig entré med flislagt gulv og elektriske varmekabler, noe som gir et praktisk og behagelig førsteinntrykk. Her er det god plass til yttertøy og sko i skyvedørgarderoben, og entréen fungerer som et naturlig bindeledd mellom boligens ulike soner.

## Stue:

Videre inn åpner boligen seg opp i en stor og lys stue med god takhøyde på ca. 239 cm. Rommet har laminatgulv og malte veggflater som gir et moderne og tidløst uttrykk. Store vindusflater slipper rikelig med dagslys inn og skaper en luftig romfølelse gjennom hele dagen. Stuen har god plass til både sofagruppe og øvrige møbler, og rommets utforming gir fleksibilitet til ulike møbleringsløsninger, enten man ønsker en sosial sone eller flere definerte oppholdsplasser.

## Terrasse med utgang fra stue:

Fra stuen er det direkte utgang til en romslig terrasse som forlenger oppholdsrommet i sommerhalvåret. Terrassen gir gode møbleringsmuligheter med plass til både sittegruppe og beplantning, og fungerer som et skjermet og trivelig uterom. Her kan man nyte rolige morgener, ettermiddagssol eller hyggelige kvelder i grønne omgivelser. Terrassen har tilgang til en praktisk bod med strøm. Terrassen har sol fra tidlig morgen og frem til ca. kl. 18-19.

Kjøkken og spisestue:

Kjøkkenet er levert av HTH og fremstår som funksjonelt og stilrent med glatte fronter og laminat benkeplate. Det er godt med skap- og benkeplass, og kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og kombi microovn, samt vannstoppssystem. Kjøkkenventilator med kullfilter. I enden av kjøkkenet har leiligheten et grovkjøkken som er smart plassert nærmest hovedbadet. Her er det opplegg til vaskemaskin og plass til tørketrommel. Spisebordet har sin naturlige plassering nær vinduet, hvor måltider kan nytes i lyse og hyggelige omgivelser. Rommets utforming gjør det enkelt å tilpasse både hverdagsmåltider og sosiale sammenkomster.

Inngalsset balkong med utgang fra kjøkken:

Fra kjøkkenet er det utgang til en egen balkong som gir et ekstra uterom i hverdagen. Balkongen passer godt som en forlengelse av kjøkkenet, enten til morgenkaffen, krydderurter eller en liten sittegruppe. Dette bidrar til en god flyt mellom inne- og utearealer og gir boligen flere bruksflater gjennom året. Her kan du nyte kveldsolen til lyden av byen som slår seg til ro. Balkongen benyttes aktivt i hverdagen, blant annet til grilling og matlagning både inne og ute, samt hyggelig bruk på kveldstid. Balkongsiden har sol fra ca. kl. 19:00 og helt til solnedgang på sommerstid.

## Hovedbad:

Boligens hovedbad er romslig og har en tidløs utforming med flislagte gulv og vegger. Badet er oppgradert i 2014 og inneholder servant, veggmontert toalett og innmurt badekar. Elektriske varmekabler i gulvet gir god komfort. Rommet har mekanisk avtrekk og fremstår som funksjonelt med gode flater og praktisk innredning.

## Dusjbad:

Leiligheten har også et mindre baderom, også oppgradert i 2014. Dette badet er utstyrt med servant, veggmontert toalett og dusjnisje med dører. Flislagt gulv og vegger, samt varmekabler i gulv. Badet er godt egnet som gjestebad eller for familiens daglige behov, og bidrar til en svært funksjonell bolig for flere beboere.

## Hovedsoverom:

Hovedsoverommet er romslig og rolig, med god plass til dobbeltseng og øvrig møblement. Her er det garderobeløsning som gir rikelig med oppbevaringsplass og bidrar til et ryddig uttrykk. Rommet har behagelige farger og god takhøyde, noe som skaper en avslappende atmosfære og en god ramme rundt hverdagslivet.

## Soverom II:

Soverom nummer to egner seg godt som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har gode lysforhold og en praktisk størrelse som gir fleksibilitet i bruk og innredning. Her er det enkelt å tilpasse rommet etter behov, enten man ønsker seng, skrivebord eller lagringsløsninger. Soverommet har en praktisk skyvedørgarderobe med god oppbevaringsplass.

## Soverom III:

Det tredje soverommet er også av god størrelse og kan brukes på flere måter. Rommet passer fint som ekstra soverom, arbeidsrom eller hobbyrom, og gir boligen den fleksibiliteten mange etterspør. Sammen med de øvrige rommene bidrar dette til en svært anvendelig planløsning som fungerer godt både i dag og over tid.

## Boder:

Leiligheten har svært gode oppbevaringsmuligheter med hele fire tilhørende boder, noe som er sjeldent og svært praktisk. Det medfølger en utebod på terrassen på ca. 2,2 kvm, som er lett tilgjengelig og godt egnet for oppbevaring av utemøbler, puter og sesongutstyr. Videre disponerer leiligheten en bod i fellesareal på ca. 1,8 kvm, samt en merket kjellerbod på ca. 2,1 kvm. I tillegg medfølger en kjellerbod på ca. 1,8 kvm beliggende foran garasjelegget. Samlet gir dette rikelig med lagringsplass og stor fleksibilitet for oppbevaring av alt fra sportsutstyr og barnevogner til sesongklær og annet inventar, og bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag.

## Utdrag fra tilstandsrapport:

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

## TG 3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

## TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig - Vinduer: Vinduer fremstår med forventede vær- og aldrings slitte og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

## Utvendig - Dører: Bruksslitt entredør.

Innvendige overflater: Det bemerkes glippe i kjøkkengulvet v/komfyr. Bom/hullrom under flere fliser ientre.

Innvendige dører: Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Tekniske installasjoner - Vannledninger: Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

Bad lite - Overflater vegger og himling: Det er påvist avvik i fuger. Ufagmessige flisarbeider. Svertesopp i fuge i dusjnisje.

Bad lite - Overflater Gulv: Det er mulighet for at det kan



forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk. Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker. Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Bad lite - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bad lite - Tilliggende konstruksjoner: Svertesopp oppdaget på bakside av gips. (trolig eldre) TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid for lettvegg.

Bad stort > Overflater vegger og himling: Sprekk i flis under toalett.

Sprekk i flisefuger på siden av toalett.

Svertesopp i fuger rundt badekar.

Ufagmessige flisarbeider.

Bad stort - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet. Det er påvist avvik i fuger. Manglende fugemasse ved sluk under badekar.

Bad stort - Sluk, membran og tettesjikt: Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring. Rundede skrue til klemring- (går ikke å ettertrekke) ikke fagmessig utført. Rusten gips skrue til klemring- ikke fagmessig utført.

Bad stort - Ventilasjon: Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Bad stort - Tilliggende konstruksjoner våtrom: TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid for lettvegg.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

#### **Oppvarming**

Felles oppvarming av varmtvann, og for øvrig elektrisk oppvarming. Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med ved overtagelse.



### Energimerking

Energimerke F og oppvarmingskarakter RØD  
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

### Strømsøtteordning

XXXX

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, følger eiendom og overdras av kjøper.















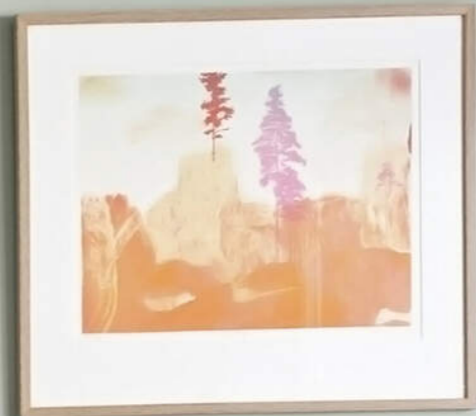


# KJØKKEN OG SPISESTUE













# HOVEDBAD







## BADEROM II



# HOVEDSOVEOM









# SOVEROM II





# SOVEROM III







# Livet på Etterstadsletta 118

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessant gjerne ønsker svar på.



”  
"Det er grønt, frodig og stille, både på kveldene og i hverdagen generelt!"

Selger: Stine og Martin Wickmann

## Når kjøpte dere eiendommen?

Vi kjøpte leiligheten i januar 2020 og flyttet inn i mars samme år.

## Hva var avgjørende for valget deres?

Etter mange år på Grünerløkka i en mindre leilighet var vi klare for noe større, i et roligere område. Etterstadsletta var nytt for oss, så vi visste egentlig ikke hvor fantastisk området var da vi kjøpte. Da vi kom i hus og våren meldte seg, fikk vi en veldig positiv overraskelse. Etterstadsletta blomstret – bokstavelig talt. Det er grønt, frodig og stille, både på kveldene og i hverdagen generelt. Vi opplevde raskt at vi hadde fått mer enn vi visste da vi kjøpte, særlig når vår og sommer kom.

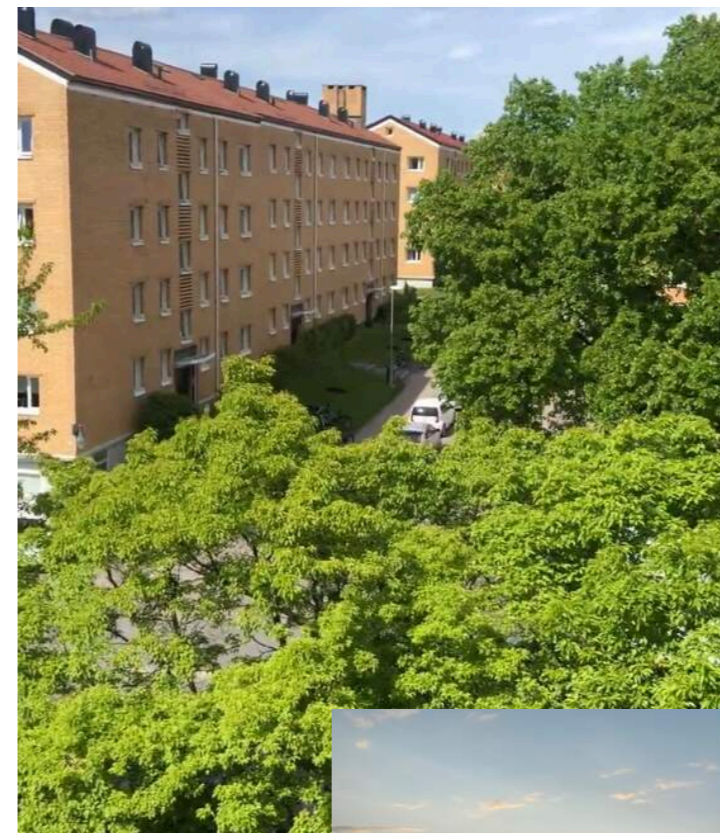
## Hvorfor skal dere flytte?

Vi flytter fordi vi nå er i en ny livsfase. Etter å ha bodd her i

flere år og fått to barn, har behovene våre endret seg, og vi har valgt å flytte videre til hus. Dette har vært et veldig godt sted å bo, både for oss som par og som småbarnsfamilie, og vi kommer til å savne både leiligheten og nabolaget på Etterstadsletta.

## Hva har dere gjort med boligen etter at dere kjøpte den?

Da vi flyttet inn midt under pandemien pusset vi opp alle flater i leiligheten. Vegger og tak ble malt, garderobeløsninger ble endret og vi bygget walk-in-garderobe. Vi gjorde også noen mindre endringer på kjøkkenet. Leiligheten er i dag svært funksjonell, også for en småbarnsfamilie, og har fungert veldig godt for oss etter at vi har fått to barn i tiden vi har bodd her.



## Hva har dere likt best med området?

Det vi har likt aller best med området er kombinasjonen av det rolige, grønne nabolaget og nærheten til byen. Etterstadsletta er overraskende frodig, med mange grøntområder, blomster og stille omgivelser, samtidig som det er svært sentralt. Svartdalsparken ligger rett i nærheten og byr på flotte turmuligheter i et helt unikt grøntdrag, med urskogspreget og stier langs Alnaelva. Like ved ligger også Kruttverket, med kafé, badstuer og et aktivt kulturtilbud som konserter, filmvisninger og markeder gjennom året. Området er veldig familievennlig, med mange barnehager, lekeplasser og aktiviteter i nærmiljøet. Det er hyggelige naboer og et godt bomiljø. Samtidig er det enkelt å komme seg rundt – både til fots, med sykkel og kollektivt. 37-bussen stopper rett utenfor døren, og det er kort vei til T-bane på Ensjø og Helsfyr. Det er også lett adkomst med bil, med rask vei ut på hovedveinettet. Hvis man ønsker å bo sentralt, men litt tilbaketrukket, er dette et helt ideelt sted.

## Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Årstidene merkes tydelig og på en veldig fin måte her. Våren er kanskje den største overraskelsen – hele området blomstrer, med grønne plener, trær og blomster som gjør Etterstadsletta ekstra frodig og levende. Det føles nesten som å bo i en park. Sommeren er rolig og behagelig, med mye sol, grønne fellesområder og gode uteplasser. Det er lett å bruke både bakhagen, grillplassene og nærliggende turområder, og det er en helt egen stemning i området når alt står i full blomst. Høsten byr på flotte farger, klar luft og fine turer i Svartdalsparken og langs Alnaelva. Området er spesielt vakkert på denne tiden, med gylne toner og rolige omgivelser.

Vinteren er stille og stemningsfull. Det er godt brøytet og lett å komme seg frem, og området oppleves trygt og rolig også i de mørkere månedene. Samtidig er det kort vei til byliv, kollektivtransport og servicetilbud hele året.

Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del informasjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

# PLANTEGNINGER



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.  
FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDEDE.

# KJERNEINFORMASJON

## BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

### Tomten

Areal: 15 847 kvm, Eierform: Eiet tomt  
Sameiet byr på svært gode og velholdte fellesarealer som brukes aktivt av beboerne. Eiendommen har en stor og frodig felles bakhage/oppholdsplass med pergola, sittebenker og grill, omgitt av pent opparbeidede grøntområder med blant annet bærbusker. Området egner seg utmerket både til daglig rekreasjon og sosiale sammenkomster, og kan etter avtale med sameiet også benyttes til private arrangementer. I tillegg finnes flere grillplasser i sameiet. For barnefamilier er det flere attraktive lekeområder med lekestativer samt fotball- og hockeybane, som er flittig brukt av barn og unge i området.

### Utstyr

- Dørcalling
- Automatsikringer
- Kjøkkenvifte
- Integrert komfyr med induksjonstopp og oppvaskmaskin
- Kjøleskap
- Kabel-TV / internett

Hvitevarer som ikke er integrert medfølger ikke salget.

## SAMEIET / ØKONOMI

### Sameiet

Sameie: Alna Terrasse Boligsameie, Orgnr:

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med

eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:  
SUM DRIFTSINNTEKTER 7 155 028  
SUM DRIFTSKOSTNADER -7 735 472  
ÅRSRESULTAT -1 049 791

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, 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 i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

### Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS,  
Postboks 6668, St. Olavs plass,  
22 86 59 99

### Styregodkjennelse

Styregodkjenning ikke påkrevd.

### Dyrehold

Dyrehold er tillatt

### Forsikring

Protector Forsikring Asa  
Polisenummer: 3153787

### Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 798 928 per 31.12.24  
Formuesverdi som sekundærbolig kr 7 195 712 per 31.12.24

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

### Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 6 380,-

Felleskostnader inkluderer: varmtvann, kabel-tv, internett, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.  
Trappevask 147,-  
Garasje 17,-  
Vedlikehold 762,-  
TV/internett 220,-  
Felleskost. 5 234,-

I følge forretningsfører beregnes ikke rente- og avdragskostnad individuelt, men betales i sin helhet av borettslaget ved terminforfall på de respektive lånene.

### Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 31.12.24 kr 419 924,-  
Andel fellesformue kr. 9 642,-

### Lånevilkår

Sameiets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. kr 51 627 987,-

Lånene er fordelt som følger:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 83987269394  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,15%  
Restsaldo: 7 957 289,-  
Innfrielsesdato: 30.06.2042  
Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF  
Lånenr.: 83987269386  
Lånetype: Annuitetslån  
Rentesats: 6,15%  
Restsaldo 43 670 698,00  
Innfrielsesdato: 30.01.2038  
Type rente: Flytende rente  
Terminer i året: 12  
Administrasjonsavtale: Nei

Avdragsfrihet opphører i desember 2030 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling.

### Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

### Faste løpende kostnader

Strømkostnader: 9121 kWh i 2025  
Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler t etc.

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra 01.01.2016. Oslo kemnerkontor vil fakturere eiendomsskatten over 4 terminer direkte til kjøper.

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør for tiden 3 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. Beregningsgrunnlaget kan finnes på Oslo kommunes hjemmeside: [www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt](http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt).

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter. Selger er ikke kjent med planer om ekstraordinære tiltak som vil kunne medføre endringer i fellesutgifter.

### Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 25.09.1985

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

**Utleie**

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

**Konsesjon**

Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

**Diverse**

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

Årsmelding fra styret  
Rehabilitering

Styrets arbeid det siste året har i stor grad vært preget av planlegging av rehabilitering av bygningsmassen - nå vedtatt av et stort flertall av seksjonseierne i ekstraordinært årsmøte den 11.02.2025. Søknad om rammetillatelse for; betongrehabilitering, skifte av rekkverk på balkonger, etterisolering av fasader, utskifting av dører og vinduer, og individuell tillatelse til re-innglassing ble sendt Plan- og bygningsetaten (Pbe) i begynnelsen av juli. Vårt mål er oppstart av rehabiliterings-prosjektet våren 2025.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

**OFFENTLIGE FORHOLD****Reguleringsmessige forhold**

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til byggeområde for boliger, offentlig bebyggelse, friområde, tomt for garasjehus m.v. 515.1A Etterstad. Gjeldene reguleringsplan: S-1852, vedtaksdato: 12.04.1973.

Denne reguleringsplanen har helt eller delvis blitt opphevet. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Interessenter bør derfor gjøre seg kjent med Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, se link: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Etterstadsletta vest-prosjektet avgrenses fra gangbroen i Biskop Jens Nilssens vei til Etterstadsletta 82. Her kan sykkelveien oppgraderes innenfor gjeldende reguleringsplan. I tillegg skal en snarvei fra Alnastien til Etterstadkroken oppgraderes. Anleggsarbeidet settes i gang våren 2025.

Tiltakshaver: Bymiljøetaten.

<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/etterstadsletta-bedre-tilrettelegging-for-syklende-og-gaende/>

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til Gardermobanen. Tunell fra Etterstad til Lørenskog grense. Gjeldene reguleringsplan: S-3421, vedtaksdato: 22.06.1994.

Ved Brynseng T-bane planlegges det nye boliger, flere nye torg og byrom, grøntområder, barnehage og butikker, samt en mellomstor bussterminal, byggestart er først tenkt i 2024. Lengst vest på Bryn arbeider Sporveien med planer for å legge et lokk over verkstedet til T-banen (Gnr./Bnr: 237/11 - Etterstadsletta 18 / 48 - Vognhall og verkstedfunksjoner for Oslo Sporveier). Det er tenkt finansiert ved å bygge rundt 250 leiligheter og en kontorblokk på toppen.

Utbygging på Sporveiens verksted øverst på Etterstadsletta. Planer om å legge et lokk over verkstedet til T-banen. Det er tenkt finansiert ved å bygge rundt 250 leiligheter og en kontorblokk på toppen.

Det ligger en pågående byggesak i Etterstadsletta - Utvidelse av fortau og etablering av ladeinfrastruktur (202020477). Det ligger også en pågående plansak i Etterstadsletta 48 med flere. Saken gjelder driftsbasis for t-bane, bolig, næring, gangbro. Området er utpekt som "Kollektivknutepunkt - område med potensial for bymessig utvikling" samt "Utviklingsområde i ytre by" i Kommuneplanens arealstrategi mot 2030 (202005767).

**Eiendommens betegnelse**

Gnr. 135 Bnr. 31 Snr. 52 i Oslo kommune

**Vei/vann/avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

**PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER****Prisantydning inkludert omkostninger**

8 500 000,- (Prisantydning)  
419 924,- (Andel av fellesgjeld)

8 919 924,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger  
222 970,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl.f.gjeld: 8 919 924,-))  
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)  
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)  
545,- (Tingl.gebyr skjøte)  
28,- (Utskriftsgebyr pantattest)  
850,- (Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - Garasjeplass)

225 198,- (Omkostninger totalt)

9 145 122,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

**Oppgjør**

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Sikkerhetsstillelse**

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

**ØVRIGE KJØPSFORHOLD****Overtagelse**

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Oppgi ønsket overtagelse i budskjema.

**Personopplysninger**

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, [www.proaktiv.no](http://www.proaktiv.no).

**Kjøper er utenlandsk statsborger**

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysing. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysing av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

**Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

**Boligkjøperforsikring**

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjooper/>.

**Budgivning i forbrukerforhold**

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på [www.finn.no](http://www.finn.no). Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

**Nye arealbegreper**

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

## Kjerneinformasjon

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.

-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b

-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

### Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeglergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på [www.nef.no](http://www.nef.no). Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Ved overtagelse tar selger med følgende:

- Taklampe over kjøkkenet
- Stringhyller i stue og kjøkken
- Bokhyllen i stue
- Vaskemaskin

### Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

### Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 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.

### Eier

Stine Henriksen Wickmann  
Martin Kyrkjebø Wickmann

### Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,8% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 48.750,-. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.875,-, oppgjørshonorar kr. 9.500,-, visninger kr. 4.500,- og overtagelse kr. 4.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 7.778,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, grunnboksutskrift, tinglysing sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

### Tinglysing av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at

partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

### Salgsoppgave

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

### Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett- og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markedsplasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

### Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Properties AS  
Org.nr. 917 473 714  
Ansvarlig megler: Sonja Damcevski Johansen

### Offentlige/kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

### Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

1983/14930-3/105 Erklæring/avtale  
PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET  
FOR: NOK 15,000  
MED PRIORITET ETTER FØRSTE OVERGANGSUM  
SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST  
Gjelder denne registerenheten med flere

2006/272530-1/200 Erklæring/avtale  
Bestemmelse om adkomstrett  
Gjelder felles kjøreadkomst for gnr. 135, bnr. 23, 36 og 31 og gnr. 232, bnr. 128.  
Gjelder denne registerenheten med flere

## Kjerneinformasjon

1983/14930-2/105 Seksjonering  
opprettet seksjoner:  
snr: 52  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 93/11322  
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 135 SEKSJONER

2003/6767-1/105 Resek/tilleggssek  
nye seksjoner:  
snr: 136  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 112/11434

seksjonsameieandeler:  
snr: 52  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 93/11322

2003/6767-2/105 Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel  
ending av formål/brøk:  
snr: 52  
formål: Bolig  
sameiebrøk: 93/11434

Kopi av grunnboken kan sees hos megler.

**Dato salgsoppgave**  
29.1.2026

# VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



## Tilstandsrapport

- Selveierleilighet
- Etterstadsletta 118, 0659 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 135, bnr. 31, snr. 52

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m<sup>2</sup> BRA-i: 94 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 12.01.2026    Rapportdato: 16.01.2026    Oppdragsnr.: 16592-1815    Referansenummer: ZM2818  
Autorisert foretak: Norges Takst AS    Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang    Vår ref: Tore Jan Fevang



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.

## Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang  
Uavhengig Takstingeniør  
tjf@norges-takst.no  
916 35 490



Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 2 av 21

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## 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 fuktøk.

### Når du kjøper en brukt bolig

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

### Vurdering mot byggeregler

Den 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 avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- bagatelmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, 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 lovighet (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 eksemplarfremstilling 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.

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 3 av 21

Etterstadletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## 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 tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

**TG 0**

#### 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.

**TG 1**

#### 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.

**TG 2**

#### 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.

**TG 3**

#### 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.

**TG IU**

#### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

### Informasjon om utbedringskostnader

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

**T**

Tiltak under kr 20 000

**T**

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

**T**

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

**T**

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

**T**

Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 4 av 21

Etterstadletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje og det medfølger 4 bodar samt 1 garasje plass.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følger av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innklima kan være strengere.

Oppusset og modernisert i senere år. Badet fra 2014 og kjøkken fra 2010.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

### Selveierleilighet - Byggeår: 1983

#### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass mot gate fra byggeår.

Bygningen har nyere malte trevinduer med 2-lags glass på stueside.

Finert og malt orginal klassifisert entredør fra byggeår.

Hev/skyv terrassedør med 2-lags glass i trekarm.

Terrasse i betong med epoxy malt dekke.

Størrelse ca. 12 kvm.

1 uisolert utebod på ca. 2,2 kvm.

Balkong i i betong med epoxy malt dekke.

Størrelse ca. 9 kvm.

(snødekke terrasse samt balkong ikke tilgjengelig grunnet renovering)

#### INNVEDIG

[Gå til side](#)

Innvedig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.

Innvedige tak har malte plater.

Etasjeskille er av betongdekke.

Innvedig har boligen malte fyllingsdører. Glassdør. Skyvedør.

Garderobeskap. Skyvedørgarderobes.

#### VÅTROM

[Gå til side](#)

Lite badetrom fra 2014 har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjnise m/dører.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Iflg. tidligere tilstandsrapport datert 17.11.2019:

(Badet rehabilitert i 2014 med blant annet nytt gulvsluk med klemring for foliemembran.

Det foreligger dokumentasjon på oppføringen av badet iht. eier.)

Ikke fremlagt på befaringen.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3-10 mm i dusjone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er negativt da det ikke er sluk i nedre del.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 %.

Stort badetrom har innredning med servant, veggmontert toalett og innmurt badekar.

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Iflg. tidligere tilstandsrapport datert 17.11.2019:

(Badet rehabilitert i 2014 med blant annet nytt gulvsluk med klemring for foliemembran.

Det foreligger dokumentasjon på oppføringen av badet iht. eier.)

Ikke fremlagt på befaringen.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 0-8 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 14 mm.

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 5 av 21

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Beskrivelse av eiendommen

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

### Selveierleilighet

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

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

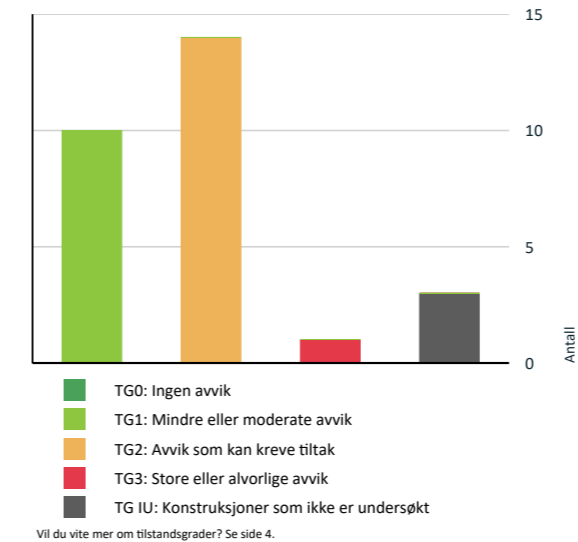
Side: 6 av 21

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

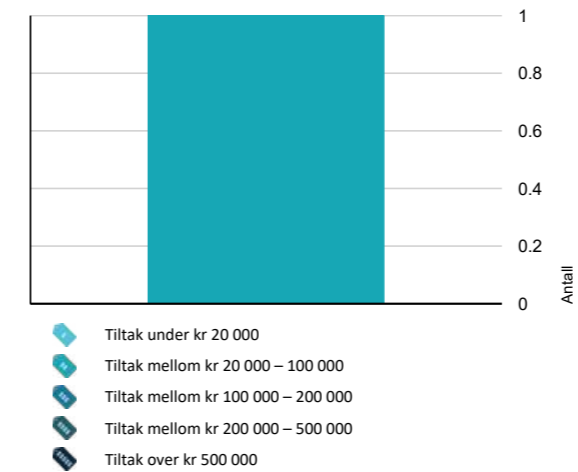
Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

### Fordeling av tilstandsgrader



### Anslag på utbedringskostnad



Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 7 av 21

### Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

### Oppsummering av avvik

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

#### Selveierleilighet

- TG 3** STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
  - Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT
  - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
  - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
  - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
  - Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
  - Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
  - Våtrom > 4. Etasje > Bad lite > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
  - Våtrom > 4. Etasje > Bad lite > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > 4. Etasje > Bad lite > Ventilasjon [Gå til side](#)
  - Våtrom > 4. Etasje > Bad lite > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
  - Våtrom > 4. Etasje > Bad stort > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
  - Våtrom > 4. Etasje > Bad stort > Overflater Gulv [Gå til side](#)
  - Våtrom > 4. Etasje > Bad stort > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Sammendrag av boligens tilstand

⚠ Våtrom > 4. Etasje > Bad stort > Ventilasjon [Gå til side](#)

⚠ Våtrom > 4. Etasje > Bad stort > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

[Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 8 av 21

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

### SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**  
1983

**Kommentar**  
Ifg. infoland online.

**Anvendelse**  
Leiligheten er bebodd av eier.

**Standard**  
Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

**Vedlikehold**  
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

### Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Ny fasade på kjøkkenside- pågående.
	Modernisering	Ny fasade på stueside.

2020	Modernisering	Nye fliser over kjøkkenbenk Malt alle tak og vegger bortsett fra baderommene. Ny skyvedørgarderobe foran vaskemaskin v/kjøkken. Ny kullfilterventilator montert. (eier opplyser de skal kjøpe nye filter) Nytt soveromsgulv.
------	---------------	--

2014	Modernisering	2 oppussede badrom (ikke fremlagt dokumentasjon) Utført av Even Kjær.
------	---------------	---

2010	Modernisering	Nytt HTH kjøkken.
------	---------------	-------------------

### UTVENDIG

#### ⚠ TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass mot gate fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eldre vinduer.

Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitastjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.

#### ⚠ TG 1 Vinduer - 2

Bygningen har nyere malte trevinduer med 2-lags glass på stueside.

#### ⚠ TG 2 Dører

Finert og malt original klassifisert entredør fra byggeår.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Bruksslitt entredør.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte tiltak nødvendig.



Bruksslitt entredør

#### ⚠ TG 1 Dører - 2

Hev/skyv terrassedør med 2-lags glass i trekarm.

Årstall: 2016 Kilde: Produksjonsår på produkt

#### ⚠ TG 4 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse i betong med epoxymalt dekke.  
Størrelse ca. 12 kvm.  
1 uisolert utebod på ca. 2,2 kvm.  
Balkong i i betong med epoxymalt dekke.  
Størrelse ca. 9 kvm.  
(snødekke terrasse samt balkong ikke tilgjengelig grunnet renovering)

### INNSENDIG

#### ⚠ TG 2 Overflater

Innvendig er det gulv av laminat og fliser. Veggene har malte plater.  
Innvendige tak har malte plater.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det bemerkes glippe i kjøkkengulvet v/komfyr.  
Bom/hullrom under flere fliser ientre.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.

#### ⚠ TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 9 av 21

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

Etasjeskiller er av betongdekke.

### Vurdering av avvik:

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

Målt vilkårlig +/- 36 mm skjevhet på kjøkkengulv.

Målt vilkårlig +/- 34 mm skjevhet på stuegulv.

### Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

### TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører. Glassdør. Skyvedør.

### Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Fuktskader i nedkant av alle 3 baderomsdører.

### TO 1 Andre innvendige forhold

Garderobeskap. Skyvedørgarderobes.

## VÅTROM

### 4. ETASJE > BAD LITE

#### Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Iflg. tidligere tilstandsrapport datert 17.11.2019: (Badet rehabilitert i 2014 med blant annet nytt gulvsluk med klemring for foliemembran.

Det foreligger dokumentasjon på oppføringen av badet iht. eier.) Ikke fremlagt på befaringen.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### 4. ETASJE > BAD LITE

#### TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fuger.

Ufagmessige flisarbeider.

Svertesopp i fuge i dusjnise.

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

### 4. ETASJE > BAD LITE

#### TO 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 3-10 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er negativt da det ikke er sluk i nedre del.

### Vurdering av avvik:

- Det er mulighet for at det kan forekomme vannlekkasje på våtrommet hvor vann ikke vil gå til sluk.
- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres avrenning inn til sluk for hele våtrommet.
- Eventuelt lekkasjevann fra utstyr utenfor dusjsone vil ikke ha en naturlig vei til sluket. Dette kan føre til at vann samler seg på gulvet og potensielt renner ut av rommet eller trenger inn i konstruksjonen.
- Overflater må utbedres eller skiftes.
- Dersom tiltaket ikke utføres, kan dette over tid føre til at flisene løsner eller sprekker, spesielt ved belastning eller bevegelser i konstruksjonen.



Løse fliser og fuger i baderomsgulv

### 4. ETASJE > BAD LITE

#### TO 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 10 av 21

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



Slukrist er ikke sentrert over selve sluket

### 4. ETASJE > BAD LITE

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Lite baderom fra 2014 har innredning med servant, veggmontert toalett og dusjnise m/dører.

### 4. ETASJE > BAD LITE

#### TO 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

- Det må foretas tiltak for å lukke avviket.
- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.
- Over tid kan manglende tilluftsventilering resultere i mugg- og soppdannelse, spesielt på steder som ikke får god nok luftgjennomstrømning.

### 4. ETASJE > BAD LITE

#### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 11 %.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Svertesopp oppdaget på baksida av gips. (trolig eldre) TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid for lettvegg.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 11 av 21

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Det anbefalles bruke badekar.

### 4. ETASJE > BAD STORT

#### TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

#### Vurdering av avvik:

- Det er rundt sluk påvist en ikke-fagmessig utførelse av membran/tettesjikt/klemring.

Rundede skruer til klemring- (går ikke å ettertrekke) ikke fagmessig utført.

Rusten gips skruer til klemring- ikke fagmessig utført.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk konstruksjonen jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må løsningen utbedres, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Konsekvensene av ikke-fagmessig utførelse rundt sluk og klemring på våtrom kan medføre lekkasjer og fuktskader.



Sluk ved badekar



Ufagmessig bruk av skruer i klemring



Rundet skruer i klemring

### 4. ETASJE > BAD STORT

#### TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Stort baderom har innredning med servant, veggmontert toalett og innmurt badekar.

### 4. ETASJE > BAD STORT

#### TO 2 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

#### Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

### 4. ETASJE > BAD STORT

#### TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i grovkjøkken-del v/vaskemaskin. Fuktvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0 %.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid for lettvegg.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 12 av 21

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

### KJØKKEN

### 4. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPlass

#### TO 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fra HTH og 2010 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, kombi microovn og vannstoppssystem. Komfyrvakt anbefales montert. (ikke krav om ikke ny kurs til induksjonstopp)

Opplegg til vaskemaskin bak skyvedørsgarderobe med Waterguard.

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Rørpropp i kjøkkenbenk

### 4. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPlass

#### TO 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. (eier kjøper nytt kullfilter)

Årstall: 2010 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

### TEKNISKE INSTALLASJONER

#### TO 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på lite bad.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompensereende løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.



2 x røde stoppekraner i kjøkkenbenk



Rørskap i baderomsvegg (lite bad) med 2 x stoppekraner

#### TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/støpejern.

#### TO 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg- og vindusventiler.

#### TO 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

#### TO 2 Andre installasjoner

Panelovner.  
Downlights  
Callinganlegg.  
Varmekabler i entre.

#### Elektrisk anlegg

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 13 av 21

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

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

*Tilstanden er vurdert ut fra den 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.*

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**1983**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarerklæring?  
**Nei**
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?  
**Ja Tilsyn i 2008. Ingen feil avdekket.**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

### Generelt om anlegget

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

### Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap 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 Da anbefalles på generelt grunnlag en elsjekk/kontroll.**

### Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarerklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

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

**Helse, miljø og sikkerhet**

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 14 av 21

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG  
Norsk takst

## Tilstandsrapport

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant  
Terrasse/balkong er ikke niispisert grunnet adkomst/snø/rehabiliteringer.

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 15 av 21

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## 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.



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

### Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

### Den 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.

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 16 av 21

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Arealer

### Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	94	4		98	21
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>	<b>94</b>	<b>8</b>			<b>21</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>102</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad lite, stue, soverom, bad stort, kjøkken m/spiseplass, soverom 2, soverom 3	Bod på terrasse, bod i fellesareal 4 etg	
Kjeller		Bod, bod 2	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.  
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.  
Takhøyde stue 239 cm.

Leiligheten disponerer 1 utebod på terrasse, 2,2 kvm.  
Leiligheten disponerer 1 bod i fellesareal på 1,8 kvm. Umerket.  
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 2,1 kvm. Mrk. 52.  
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod foran garasje på 1,8 kvm. Umerket.

Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 52. (tilrettelagt for elbillader iflg. eier)

### Lovlighet

#### Byggetegninger

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

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 17 av 21

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.1.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Martin Kyrkjebø Wickmann	Kunde
	Stine Henriksen Wickmann	

### Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	31		52	15847 m <sup>2</sup>	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

#### Adresse

Etterstadsletta 118

#### Hjemmelshaver

Wickmann Martin Kyrkjebø, Wickmann Stine Henriksen

#### Kommentar

#### Boligselskap

Alna Terrasse Boligsameie

#### Eierandel

93 / 11434

#### Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

#### Organisasjonsnr

875379682

#### Felles formue

Kr. 9 642 31.12.2024

#### Felles gjeld:

Kr. 419 923 15.12.2025

### Eiendomsopplysninger

#### Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

#### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

#### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

#### Regulering

Ikke kontrollert.

#### Om tomten

Felles tomt for sameiet.

#### Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 18 av 21

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



### Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring AS	3153787			
<b>Kommentar</b> Felles forsikring for sameiet. Innbeforsikring oppretter seksjonseier selv.				

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	15.01.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	15.12.2025	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	13.01.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	12.01.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	25.09.1985	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.01.1982	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 19 av 21

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

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

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

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

### PRESISERINGER

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

i) Bad, 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 dampsperrer 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 funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 20 av 21

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
Gnr 135 - Bnr 31  
0301 OSLO

Norges Takst AS  
Skårersletta 60 D  
1473 LØRENSKOG



## Tilstandsrapportens avgrensninger

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

- Symptom: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 16592-1815

Befaringsdato: 12.01.2026

Side: 21 av 21

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.

- 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/ZM2818>

### KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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



## Egenerklæring

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO

16 Jan 2026

### Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Etterstadsletta 118	Etterstadsletta 118	

### Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja  Nei

Når kjøpte du boligen?

Januar 2020

Har du selv bodd i boligen?

 Ja  Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Siden 15. Mars 2020

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Vet ikke

### Informasjon om selger

Selger

Wickmann, Stine Henriksen

Selger

Wickmann, Martin Kyrkjebø

### Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Side 1

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

### Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

2 fliser er løsnet på det minste badet.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

### Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært  Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Fasade på Terrasse for hele bygget. Fasaderbeid pågår på den andre terrassen og blir ferdigstilt 2026

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Thorendal

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja  Nei

### Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

 Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Side 2



Ja  Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Skjevheter og sprekker

Side 3



17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja  Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja  Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjananse for eiendommen eller nærområdet?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv nærmere hvilke forhold

Det er pågående betongarbeid på den ene terrassen som skal være ferdigstilt i løpet av Mars.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4



30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja  Nei, ikke som jeg kjenner til

#### Boligselgerforsikring

##### Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95706659

## Egenerklæringskjema

Name  
Henriksen, Stine

Date  
2026-01-16

Name  
Wickmann, Martin Kyrkjebø

Date  
2026-01-16

Identification  
 Henriksen, Stine

Identification  
 Wickmann, Martin Kyrkjebø



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF  
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

## Egenerklærings skjema

Signed by:

Henriksen, Stine	16/01-2026	BANKID
Wickmann, Martin Kyrkjebø	17:08:59	BANKID
	16/01-2026	
	17:14:07	

Proaktiv Properties AS  
 PROAKTIV Properties v/Alexandra Nygård  
 Løvenskioldsgt. 23, 0260 OSLO  
 E-post: WM231\_3006346@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 231/3006346/87-25-0108 etterstadsletta 118 . Vår ref.: 1202-1-052 Dato: 15.12.2025

**Megleropplysninger**

Boligselskap: Alna Terrasse Boligsameie  
 Organisasjonsnr: 875379682  
 Seksjonseier: Wickmann, Stine Henriksen  
 Medeier:  
 Leilighetsnummer: 052  
 Adresse: Etterstadsletta 118, 0659 OSLO  
 Seksjonsnummer: 52  
 Gnr. 135  
 Bnr. 31

**Opplysninger om boligselskapet:**

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa- polisnummer 3153787.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

**Selskapets totale lån og vilkår:**

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
 Lånenr.: 83987269394  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 6,15%  
 Restsaldo: 7 957 289,00  
 Innfrielsesdato: 30.06.2042  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12  
 Administrasjonsavtale: Nei

**Bank:** Svenska Handelsbanken AB NUF  
 Lånenr.: 83987269386  
 Lånetype: Annuitetslån  
 Rentesats: 6,15%  
 Restsaldo: 43 670 698,00  
 Innfrielsesdato: 30.01.2038  
 Type rente: Flytende rente  
 Terminer i året: 12  
 Administrasjonsavtale: Nei

Avdragsfrihet til og med desember 2030

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

#### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 379,26,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	147,00	
Garasje	17,00	
Vedlikehold	762,00	
TV/internett	220,00	
Felleskostnader	5 233,26	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post

[restanseforesporsel@obos.no](mailto:restanseforesporsel@obos.no) for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

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

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 143,-
Fradragsberettigede kostnader:	4 960,-
Annen formue:	9 642,-
Gjeld:	67 327,-

#### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Lånenummer:	83987269394
Restsaldo:	64 721,71
Kapitalkostnader:	521,35
Administrasjonsavtale:	Nei

<b>Bank:</b>	<b>Svenska Handelsbanken AB NUF</b>
Lånenummer:	83987269386
Restsaldo:	355 201,57
Kapitalkostnader:	1 830,25
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 419 923,26,-, 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: 22 99 18 77.

#### Annen informasjon:

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

#### Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Anne Siri Brandrud, e-post:

[alnaterrasse@styreromet.no](mailto:alnaterrasse@styreromet.no)

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

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

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

#### Elektronisk kommunikasjon:

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](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 gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.**

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) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 1202  
BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

## Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

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

### Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1202>

### Hvordan deltar du digitalt?

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

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

Sak 1

**Valg av møteleder****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styret innstiller på at forretningsfører Kristina Bennin fungerer som digital møteleder

**Forslag til vedtak**

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

**Valg av protokollvitner****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

Gunnar Molnes og Cathrine Netland Egseth er valgt.

Sak 3

**Godkjenning av møteinnkallingen****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Forslag til vedtak**

Møteinnkallingen godkjennes

4 av 27

Sak 4

**Årsrapport og årsregnskap****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

a) Styret godkjenner årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital

**Vedlegg**

1. Kommentarer til årsregnskap.pdf

2. 1202 Årsregnskap.pdf

3. 1202 Alna Terrasse Boligsameie.pdf

Sak 5

**Fastsettelse av honorarer****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

Styrets forslag innebærer ingen endring i forhold til foregående år.

**Forslag til vedtak**

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

5 av 27

Sak 6

**Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av fellesgjeld****Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

**Seksjonseiers debitoransvar:**

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

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

**Avtalens viktigste betingelser:**

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

**Kostnader**

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

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 7

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

Lisa Lundgaard og Paul Mugeere

**Sakens flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Forslagenes flertallskrav:**

Alminnelig (50%)

**Bakgrunn**

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

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

**Forslag:**

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

**Styrets innstilling**

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

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

a)

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

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

b)

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

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

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

Sak 8

## Kameraovervåking

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

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

**Vedlegg**

4. Kameraovervåking - Saksframlegg og faktagrunnlag.pdf

Sak 9

## Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene

**Krav til flertall:**

To tredjedels (67%)

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

**Forslag til vedtak**

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

Sak 10

## Åpne terrasseløsninger i 1.etg

**Forslag fremmet av:**

Jardar Hinnaland Stendal

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

**Styrets innstilling**

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

**Forslag til vedtak**

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

---

Sak 11

**Valg av tillitsvalgte****Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jardar Hinnaland Stendal

---

Sak 12

**Valg av valgkomite****Roller og kandidater**

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

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Julie Tverrå Johnsen
  - Ketil Hoem
- 

**Styrets årsrapport****Årsmelding fra styret****Rehabilitering**

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

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

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

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

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

**Gang/sykkelvei – utvidelse til dobbel bredde**

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

**Energikartlegging**

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

**Kameraovervåking**

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

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

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

#### Ordinært vedlikehold

Grillplassen fikk en oppgradering før oppstart av grillsesongen i 2024

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

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

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

#### Forsikring

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

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

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

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

## ÅRSREGNSKAPET

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

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

### Vesentlig avvik

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

### Resultat

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

### Arbeidskapital

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

### Budsjett 2025

Det er kun budsjettert ordinært vedlikehold for 2025. Kostnader i forbindelse med betongrehabiliteringen er ikke hensyntatt i budsjettet.

### Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

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

**RESULTATREGNSKAP**

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

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

**BALANSE**

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

Oslo, 18.03.2025  
Styret i Boligsameiet Alna Terrasse

Anne Siri Brandrud	Kristian Sørum	Gry Elisabeth Grandal
Aleksander Øistad	Agron Baftiari	Jardar Hinnaland Stendal

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

**INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**FORDRINGER**

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

**SKATTETREKSKONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

**NOTE: 3****ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	210
<b>SUM ANDRE INNETEKTER</b>	<b>210</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-73 320
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-73 320</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 520 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 884, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

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

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand herunder kr 54 437,50 i Rehabiliteringsprosjektet	-189 672
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 443
Absolutt arkitekt (Rehabiliteringsprosjekt)	-204 721
Brekke og Strand (Rehabiliteringsprosjekt)	-128 557
Obos Prosjekt (Rehabiliteringsprosjekt)	-299 257
Plan og bygningssetaten (Rehabiliteringsprosjekt)	-48 653
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-882 303</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Ødegård og Lund AS (rapport Rehabiliteringsprosjekt)	-137 500
<b>SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD</b>	<b>-137 500</b>
Drift/vedlikehold bygninger	-363 511
Drift/vedlikehold VVS	-93 115
Drift/vedlikehold elektro	-466 708
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-119 803
Drift vedlikehold ventilasjonsanlegg	-135 938
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-21 591
Kostnader leiligheter, lokaler	-19 393
Egenandel forsikring	-34 000
Kostnader dugnader	-5 291
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 396 850</b>

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 228 508
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-665 540
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-1 894 320</b>

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

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

**NOTE: 11****FINANSINNTEKTER**

Renter bank	48 400
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 541
Kundeutbytte fra Gjensidige	88 641
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>140 582</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån	-609 768
Renter på leverandørgjeld	-161
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-609 929</b>

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

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

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

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

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

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

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

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 25 år.	
	-10 796
Opprinnelig 2016	428
Nedbetalt tidligere	2 241 962
Nedbetalt i år	275 479
	-8 278 987
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-8 278 987</b>



Dato  
12.12.2025

U.off. offl. § 13, sktvl § 3-1

AMBITA AS  
Postboks 2923 Solli  
0230 OSLO

### Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 135      Bnr 31      Fnr 0      Snr 52

### Eiendommens adresse:

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:      kr 1 798 928  
Som sekundærbolig:      kr 7 195 712

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

# Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

## 1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioritert dine klare.

## 2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon – da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

## 3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

## 4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

## 5. Boligselgerforsikring

### (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

## Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

### Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

### Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

### Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



### Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 8 900
Seksjonert eiendom/aksjebolig:	kr 12 900
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

## Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

# Budskjema

## FOR EIENDOMMEN:

Etterstadsletta 118, 0659 OSLO. Gnr. 135, bnr. 31, snr. 52 i Alna Terrasse Boligsameie, oppdragsnr.: 87250108  
Megler: Sonja Damcevski Johansen, mobil: 98 80 72 10, e-post: sdj@proaktiv.no

## UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: \_\_\_\_\_

Beløp med bokstaver kr: \_\_\_\_\_

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud 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 videreformidlet til selger.

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

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: \_\_\_\_\_

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

## KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

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

Egenkapital: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ kr \_\_\_\_\_

## BUDGIVERE:

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

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

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Fødselsdato: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

Adr.: \_\_\_\_\_

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

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

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

Tlf.arb.: \_\_\_\_\_ Tlf.privat: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

E-post: \_\_\_\_\_ Arb.: \_\_\_\_\_

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

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

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

# Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



**Sonja Damcevski Johansen**

Fagansvarlig / Partner /  
Eiendomsmegler MNEF  
98 80 72 10  
sdj@proaktiv.no

**PROAKTIV**

**Proaktiv Properties**

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no