

PROAKTIV



ETTERSTADSLETTA 120



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

• **Arna & Åsane**
Myrdalsvegen 22, 5130 Nyborg
Tlf.: 47 50 69 11
arna.aasane@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



ETTERSTAD

Stor 4-R terrasseleilighet i 3. etg. m/flott usjenert utsikt, 2 bad og 2 uteplasser | Garasje | Inkl. VV | Barnevennlig

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Etterstadsletta 120, 0659 OSLO

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 135, bnr. 31, snr. 42 i Boligsameiet Alna Terrasse

Prisantydning: 8.200.000,-

Omkostninger: 230.190,-

Andel fellesgjeld: 448.265,-

Totalpris: 8.878.455,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1983

Rom/soverom: 4/3

BRA: 102 m²

Etasje: 3

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

Gjesteparkering.

Tomt: 15847 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.767,-

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

Energimerke: Energiklasse: Rød E.

BRA-i: 100 m²

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
24	72	74	81
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
82	104	111	114
Tilstandsrapport	Egenerklærings-skjema	Energiattest	Info fra forretningsfører
154			
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

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**



ETTERSTAD

Kommune: Oslo / Område: Etterstad

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 3. 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
🚶 Helsfyr 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

📦 Fyrstikktorget	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!

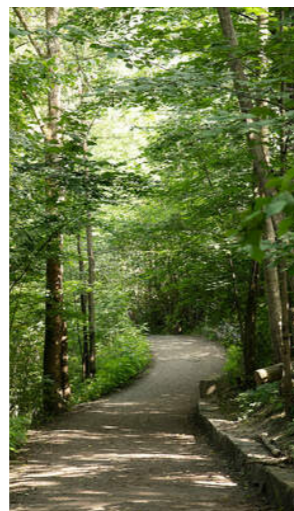
Stedet du bor blir en del av deg



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 himmelretninger.



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 Fyrstikktorget 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.) 449 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	13 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 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 (0-5 år) 53 barn	6 min 0.4 km
Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 132 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

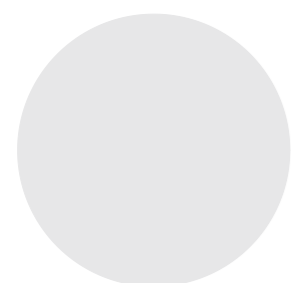
Veletablert boligområde bestående av høy- og lavblokkbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE



■ 100% blokk

VELKOMMEN TIL ETTERSTADSLETTA 120

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

Parkering

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

Gjesteparkering.

Tomtestørrelse

15 847 m²

Beskrivelse av 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.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkong- og terrassedør i tre fra byggeår. Terrasse utenfor stue i betong med epoxydekke.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt en dør i bjørk med glass.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ombygget fra opprinnelig løsning. Mindre ombygget ved kjøkken, soverom med glassdør og bad stort område.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse. Av rapporten fremgår TGIU (tilstandsgrad ikke undersøkt), TG2 og TG3 som angir avvik fra normal slitasje, høy alder, bygningsdel som må utbedres, beskrivelser av avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad mm.

Boligen har fått følgende TG3:

Etasjeskille/gulv mot grunn: 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 kjøkken m/spiseplass-gulv. Målt vilkårlig +/- 20 mm skjevhet på stuegulv.

Bad stort - Sluk, membran og tettesjikt: Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Boligen har fått følgende TG2:

Vinduer: Vinduer fremstår med forventede vær- og

aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Utvendige dører: Dører fremstår med forventede vær- og aldringsslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Vannledninger: Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger. Manglende sprutdeksel foran rørskap. Manglende siklemikk foran drenerør fra rørskap.

Bad lite - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad lite - Sluk, membran og tettesjikt: Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Plastrist må fjernes for å rense sluket

Bad lite - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner

Bad stort - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Bad stort - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

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

Tilstandsrapporten er inntatt i salgsoppgaven og inneholder ytterligere informasjon om byggemåte, årsak bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på eventuelle utbedringskostnader. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremkommer av tilstandsrapporten oppfordres interessenter til å sette seg grundig inn i rapporten i sin helhet og kontakte bygningssakkyndig ved eventuelle bygningstekniske spørsmål.

Bygningssakkyndig

Tore Jan Fevang (befaringsdato: Tirsdag, 5. mai 2026)

Sammendrag selgers egenerklæring

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. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
JA: Lekkasje fra vannlås stort og lite bad. Mindre lekkasje.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
JA, faglært: Byttet ut og reparert vannlås. Byttet ut på stort bad og reparert på lite bad. 2026. Boligrørleggeren AS.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
JA, faglært: Totalrenovert alle betongdetaljer. Dette ble gjort i regi av Sameiet Alna Terrasse. Vet ikke hvem som har vært Entreprenør for dette prosjektet. 2025.













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 3. etasje og inneholder som følger: Entré, stue, kjøkken, to bad og tre soverom.

Det medfølger garasje plass og 3 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

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 2 kvm

Total BRA: 2 kvm

3. etasje

BRA-i: 100 kvm

Total BRA: 100 kvm

Terrasse- og balkongareal:

3. etasje: 21 kvm

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Etterstadsletta 120, en romslig og innholdsrik 4-roms selveierleilighet beliggende i byggets 3. etasje. Boligen har en gjennomgående og funksjonell planløsning med gode

oppholdsrom, tre soverom, to bad og to flotte uteplasser på begge sider av leiligheten. Her får man en bolig som kombinerer praktiske løsninger med gode lysforhold og hyggelige soner for både hverdagsliv og sosialt samvær. Leiligheten fremstår med oppgraderte overflater og holder gjennomgående normal god standard sett opp mot byggeår. Det medfølger parkeringsplass i felles garasjekjeller samt gode oppbevaringsmuligheter med flere boder.

Entré:

Leiligheten ønskes velkommen gjennom en romslig entré med god plass til yttertøy, sko og oppbevaring. Entréen binder boligen naturlig sammen og gir adkomst til både stue, kjøkken, bad og soveromsavdeling. Skyvedørgarderobe bidrar til praktiske oppbevaringsløsninger, samtidig som planløsningen gir en luftig og åpen følelse allerede ved ankomst.

Stue:

Stuen er et innbydende og romslig oppholdsrom med gode møbleringsmuligheter for både sofagruppe, TV-løsning og øvrig innredning. Store vindusflater slipper inn rikelig med naturlig lys og skaper en lys og behagelig atmosfære. Rommets størrelse gjør det enkelt å etablere flere sosiale soner, samtidig som det er god plass til både hverdag og selskapeligheter. Fra stuen er det direkte utgang til leilighetens store terrasse som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret.

Terrasse med bod:

Den solrike terrassen på ca. 12 kvm fremstår som en svært attraktiv uteplass med god plass til utemøbler, grill og hyggelige sittegrupper. Terrassen har epoxydekke og et



hyggelig blomsterbed i front som bidrar til en lun og grønn atmosfære. To infravarmere forlenger utesesongen og gjør uteplassen anvendelig store deler av året. Bred markise skjermer godt på varme dager. I tilknytning til terrassen finnes også en praktisk utebod på ca. 2 kvm med plass til oppbevaring av hagemøbler, sportsutstyr og sesongartikler.

Kjøkken og spisestue:

Kjøkkenet ligger delvis åpent mot spisestuen og fremstår som et hyggelig og funksjonelt rom med gode arbeidsflater og rikelig med skapplass. Innredningen er fra Norema med profilerte bjørkefronter og heltre benkeplate som gir et varmt og tidløst uttrykk. Kjøkkenet er utstyrt med kjølehjørne, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, micro og vannstoppssystem. Spisestuedelen har naturlig plass til større spisebord og inviterer til hyggelige måltider med familie og venner. Rommet har gode lysforhold og direkte utgang til balkongen.

Balkong:

Fra kjøkkenet er det utgang til en hyggelig balkong på ca. 9 kvm med epoxydekke. Balkongen ligger skjermet til og gir en fin plass for morgenkaffen, planter eller en mindre sittegruppe. Den fungerer som et ekstra oppholdsrom i sommermånedene og gir kjøkkenet og spisestuen en ekstra kvalitet med enkel tilgang til frisk luft og uteareal.

Hovedsoverom med en suite bad:

Hovedsoverommet er romslig og har en behagelig plassering skjermet fra de øvrige oppholdsrommene. Her er det god plass

til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsninger. Tilknytningen til eget bad gir en privat og komfortabel hotellfølelse i hverdagen. Rommet har gode vindusflater som gir et lyst og luftig preg.

Baderom 1:

Det største baderommet er fra 2006 og fremstår som et romslig og praktisk bad med flislagte overflater og elektriske varmekabler i gulv. Badet er innredet med servantinnredning, vegghengt toalett og dusjkabinett. I tillegg er det opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel, noe som gir en funksjonell vaskesone. Downlights i himlingen bidrar til et moderne uttrykk og god belysning.

Baderom 2:

Leilighetens andre bad ble oppgradert i 2012 og holder en moderne og praktisk standard. Badet er innredet med nedfelt servant, vegghengt toalett og dusjnische. Flislagte overflater og elektriske varmekabler gir et komfortabelt og stilrent preg, mens downlights i himlingen sørger for behagelig belysning. Badet er en stor fordel for familier eller gjester og bidrar til en svært funksjonell bolig.

Soverom 2 og 3:

Boligens øvrige to soverom har begge gode størrelser og fleksible bruksmuligheter. Rommene egner seg godt som barnerom, gjesterom, hjemmekontor eller kombinasjoner etter behov. Begge rommene har fine lysforhold og plass til seng, garderobe og øvrig møblement. Planløsningen gir en god separasjon mellom oppholdsrom og private soner.

ENTRÉ



Boder:

Leiligheten har svært gode oppbevaringsmuligheter med totalt tre boder. Det medfølger en kjellerbod på ca. 2 kvm merket nr. 42, en bod i felles trappegang i 3. etasje på ca. 2 kvm samt uteboden på terrassen på ca. 2 kvm. I tillegg medfølger parkeringsplass nr. 42 i felles garasjekjeller.

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.

Energimerke

Rød E

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig. For ytterligere informasjon se 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.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Strømstøtteordning:

Boligen er knyttet opp mot strømstøtteordningen Norgespris.

Info strømforbruk

Selger har opplyst at boligens strømforbruk ikke anses representativt grunnet lav innetemperatur, begrenset bruk av gulvvarme og perioder med fravær.

STUE











KJØKKEN













BALKONG





HOVEDBAD





BAD 2



HOVEDSOVEROM







SOVEROM 2

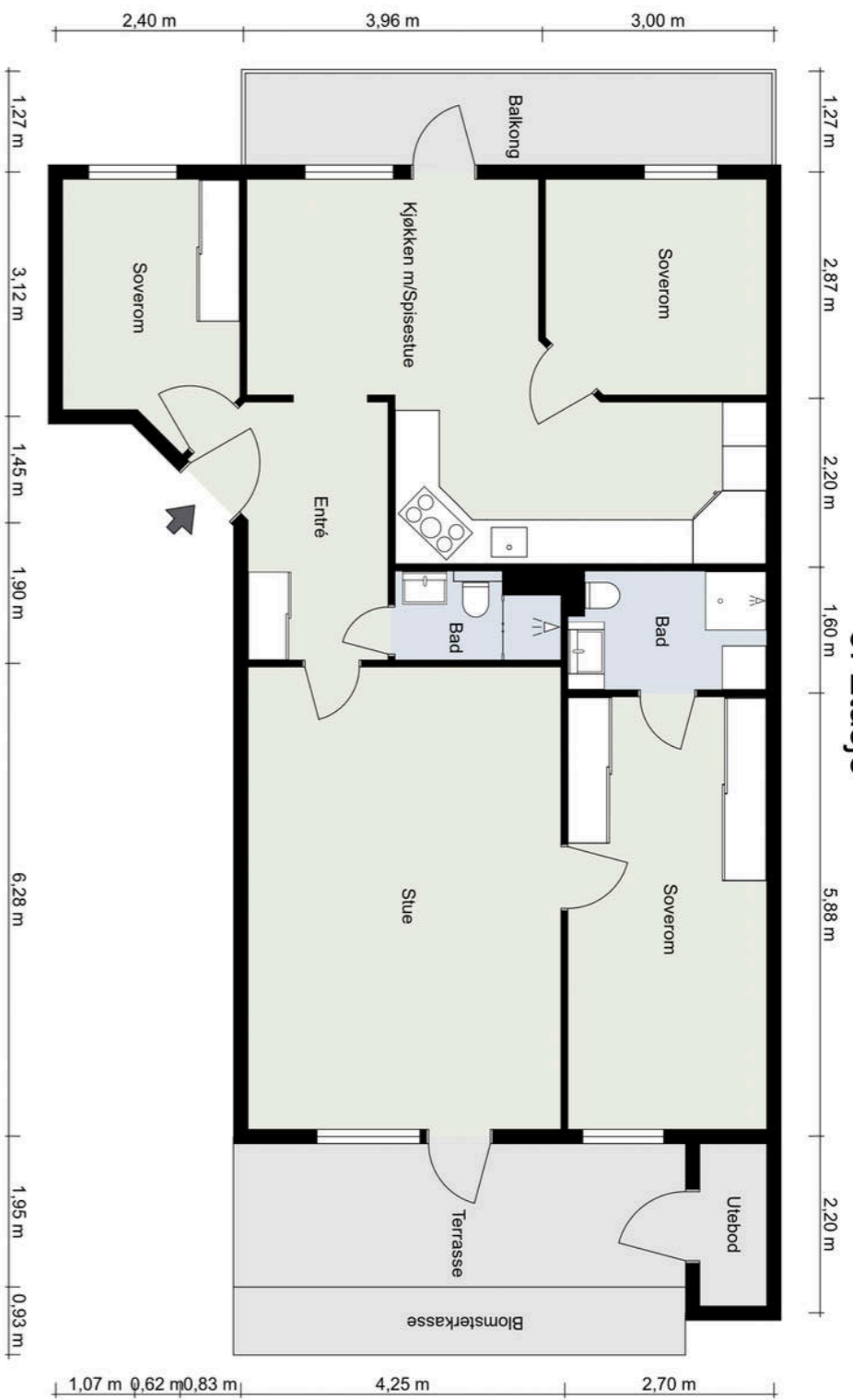


SOVEROM 3





Etterstadsløtta 120 3. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS
VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKТИСКЕ MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

PLANTEGNING

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Felleskostnader pr. mnd

6.767,-

Felleskostnader inkluderer

varmtvann, kabel-tv, internett, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Trappevask 147,-

Garasje 17,-

Vedlikehold 811,-

TV/internett 220,-

Felleskostnader 5 571,79,-

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

Andel fellesgjeld

448.265,- per tirsdag, 5. mai 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987269394

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,15%

Restsaldo 7 872 380,00

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 43 900 000,00

Innfrielsesdato: 30.01.2038

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

Avdragsfrihet t.o.m desember 2030.

Andel fellesformue

206.886,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

Regnskapet for 2024 viser følgende:

Driftsinntekter til sammen kr. 7 155 028,-

Driftsutgifter til sammen kr. 7 735 472,-

Årsresultatet gir da et over/underskudd på kr. -1 049 791

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt, under forutsetning av at det ikke er til

sjenanse for andre beboere.

Forsikring

Forsikringsselskap Protector Forsikring Asa

Polisenummer3153787

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi primær

1.958.705,- for 2025

Formuesverdi sekundær

7.834.818,- for 2024

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene. De kommunale avgiftene inkluderer vann-, avløp-, renovasjon- og feiing/tilsynsgebyr. Det kan forekomme variasjoner i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle endringer i gebyrer og avgifter.

Eiendomsskatt

993,- for 2026

Info eiendomsskatt

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.

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.

Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett.

Forbruk og utgifter vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

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 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.

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.

Soveromsvinduet i det store soverommet må skiftes(funksjonsfeil i låsemekanismen). Det er kun dusjfunksjonen i dusjkabinettet på hovedbadet som fungerer.

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 salgsoppdrag. Våre samarbeidspartnere er: Søderberg &

Kjerneinformasjon

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 - markeds plasser 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.

Kommentar fellesgjeld

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.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

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 som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 25. september 1985

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/135/31/42:

27.05.1983 - Dokumentnr: 14930 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 15,000 MED PRIORITET ETTER FØRSTE OVERGANGSUM SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST Gjelder denne registerenheten med flere

09.06.2006 - Dokumentnr: 272530 - Erklæring/avtale Bestemmelse om adkomstrett Gjelder felles kjøreadkomst for gnr. 135, bnr. 23, 36 og 31 og gnr. 232, bnr. 128. Gjelder denne registerenheten med flere

06.05.2026 - Dokumentnr: 498116 - Registerenheten kan ikke disponeres over uten samtykke fra rettighetshaver Rettighetshaver: Proaktiv Properties AS Org.nr: 917 473 714 Elektronisk innsendt

27.05.1983 - Dokumentnr: 14930 - Seksjonering Opprettet seksjoner:

Snr: 42 Formål: Bolig Sameiebrøk: 99/11322 EIENDOMMEN ER OPPDELT I 135 SEKSJONER

03.02.2003 - Dokumentnr: 6767 - Resek/tilleggssek Nye seksjoner: Snr: 136 Formål: Bolig Sameiebrøk: 112/11434 Formål/ sameiebrøk for denne seksjon: Snr: 42 Formål: Bolig Sameiebrøk: 99/11322

03.02.2003 - Dokumentnr: 6767 - Resek/ending formål/brøk/tilleggsdel Endring av formål/brøk: Snr: 42 Formål: Bolig Sameiebrøk: 99/11434

Regulerings- og arealplaner

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 avgrensnes 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).

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen. For private fellesledninger er det normalt solidarisk vedlikeholdsplikt.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper 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.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper 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.

Adgang til utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn.

Kjerneinformasjon

Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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 kjøper 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. Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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 kjøper 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.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Tirsdag, 12. mai 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 200 000,00 (Prisantydning)
448 265,00 (Andel av fellesgjeld)

8 648 265,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Kjerneinformasjon

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
216 200,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

217 290,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
230 190,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

8 865 555,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
8 878 455,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være meglers i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkeltaker 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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Selger har godkjent salgsoppgaven. 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, og slike forhold 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 interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig 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).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses

som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør 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.

Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

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.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonse på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ta kontakt med megler dersom det er behov for bistand for å inngi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling

Kjerneinformasjon

av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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

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.

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 rettskjøpssikring 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/boligkjoper/>.

Innbo og løsøre

Selger tar med seg følgende møbler:
- Nattbord og nattbordslamper
- Jærstol
- Bilder
- Alt som er lagret eller befinner seg i skap, skuffer og boder.
- Sengetøy og dyner.

Dersom kjøper ønsker å overta møbler må de ta hånd om alt som står igjen.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Sverre Magnus Severinsen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår gjerne med å etablere kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse som vi benytter. Vi mener at

Kjerneinformasjon

vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe, og kan derfor ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne en bank som kan tilby deg gode lånevilkår.

Meglers vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av salgssum. Estimert provisjon kr. 69 186 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 60 937).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 29 900,00, Meglers deltakelse på overtakelse kr 4 500,00, Oppgjørshonorar kr 9 500,00, Spørring i grunnboken kr 0,00, Tilretteleggingsgebyr kr 25 500,00, Visning pr. stk. / pr. time kr 4 500,00. Sum faste vederlag kr. 76 900.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Tinglysningsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Utlegg - Innhente restanser på kommunale avgifter kr 180,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 249,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 758,00, Utskrift av heftelser/servitutter kr 297,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00, Foto kr 0,00, Tilstandsrapport kr 0,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 15 754.

Totale kostnader kr. 92 654.

Dersom Oppdraget blir sagt opp av Oppdragsgiver før oppdragstidens utløp uten at salg er kommet i stand har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert eller fastpris vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen.

Dersom oppdraget utløper uten at handel er kommet i stand, og oppdraget ikke blir fornyet har Megler krav på minimumsprovisjon kr. 48.750,- i tillegg til øvrige avtalte vederlag (med tillegg av evt. ytterligere avtalt markedsføring) dersom provisjonsbasert vederlag er valgt. Dekning av utlegg kan kreves i samsvar med avtalen uten hensyn til oppsigelsen. (Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. 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.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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 oppkjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Felleskostnader etter avdragsfri periode

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





Dato salgsoppgave
12.5.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet
-  Etterstadsletta 120, 0659 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 135, bnr. 31, snr. 42

Sum areal alle bygg: BRA: 106 m² BRA-i: 100 m²



Befaringsdato: 05.05.2026 Rapportdato: 12.05.2026 Oppdragsnr.: 16592-1886 Eiendomsverdi ref nr: W59275
 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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.

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



Rapportansvarlig

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



Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 2 av 22

Etterstadsletta 120, 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



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 • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre • utvendige trapper • støtmurer • 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 takstingenører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 3 av 22

Etterstadsletta 120, 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 tilstandsanalyse 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.

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 4 av 22

Etterstadsletta 120, 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 3 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller, 1 bod fra fellesareal i 3 etasje, og 1 utebod på terrassen. Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 42.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stort sett som følge 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, inn klima kan være strengere.

Noremakjøkken fra 2006, stort bad fra 2006 og lite bad fra 2012. Ingen dokumentasjoner fremlagt. Oppgraderte overflater.

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.
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkong-og terrassedør i tre fra byggeår.
Terrasse utenfor stue i betong med epoxydekke. Størrelse 12kvm.
Blomsterbed i front.
2 x infravarmere.
Bred markise.
Utebod på ca 2 kvm.
Det bemerkes:
Slitt markiseduk.
Boddøren er litt treg.
Balkong utenfor kjøkken i betong med epoxydekke. Størrelse 9 kvm.

INNENDIG [Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.
Etsjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt en dør i bjørk med glass.
Skyvedørgarderobe.

VÅTROM [Gå til side](#)

Lite baderom fra 2012 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnise.
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk

er målt til 8-10 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 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 stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Stort baderom fra 2006 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.
Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran Beliggende under dusjkabinett uten adkomst.
Det er mekanisk avtrekk.
Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Norema kjøkkenet fra 2005 har innredning med profilerte bjørkefronter. Benkeplaten er av heltre.
Det er kjølehjørne, frysenskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i åpent rørskap bak servantskap i stort bad med stoppekraner.
Stoppekraner også bak luke ved toalett i lite bad.
Det er avløpsrør av plast/støpejern.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventiler.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Elektrisk oppvarming. Panelovner Kabel-TV. Varmekabler på bad.
Automatsikringer med skap i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET [Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
6 kg brannslukker av eldre dato.
Røykvarsler.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 5 av 22

Etterstadsletta 120, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Lovlighet [Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Ombygget fra opprinnelig løsning.

Mindre ombygget ved kjøkken, soverom med glassdør og bad stort område.

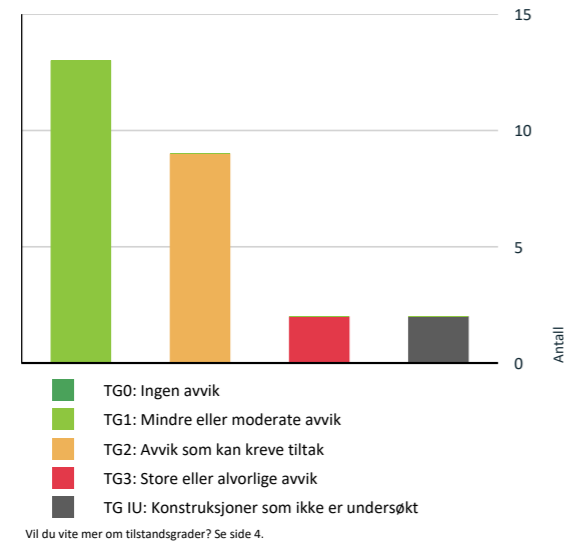
Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

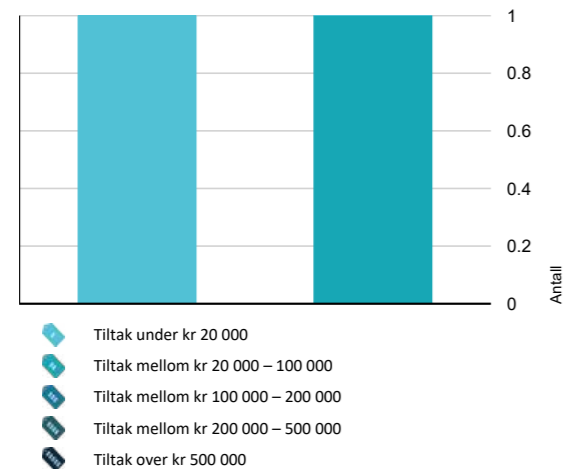
Side: 6 av 22

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Anslag på utbedringskostnad



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](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad stort > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- 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](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad lite > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad lite > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad lite > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad stort > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad stort > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad stort > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Sammendrag av boligens tilstand

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. [Gå til side](#)
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr ihht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Etterstadsletta 120, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1983

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

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		
2005	Ombygging	Ombygget ved kjøkken iflg. eier.
2026	Modernisering	Montert Water Guard/vannsikring på kjøkken.
2017	Modernisering	Malt alle rom. Nytt Kahrs gulv i stue, hvitpigmentert. Snow. Nye innerdører.
2012	Modernisering	Nye 2 stavs bjørkeparkett på 2 soverom. Kahrs Glasgow. Nye skyvedørgarderobe i alle soverom. Flislagt entre med underliggende varmekabler. Renovert lite bad.
2005	Modernisering	Nytt Noremakjøkken. Renovert stort baderom. Nye 1 stavs eikeparkett.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre vinduer.
Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utsiftninger er påregnelig i årene som kommer.



Vinduer fra byggeår

TG 2 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør og malte balkong- og terrassedør i tre fra byggeår.

Årstall: 1983 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Eldre dører.
Dører fremstår med forventede vær- og aldringslitasjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Utsiftninger er påregnelig i årene som kommer.



Klassifisert entredør fra byggeår

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Terrasse utenfor stue i betong med epoxydekke. Størrelse 12kvm.
Blomsterbed i front.
2 x infravarmere.
Bred markise.
Utebod på ca 2 kvm.
Det bemerkes:
Slitt markiseduk.
Boddøren er litt treg.
Balkong utenfor kjøkken i betong med epoxydekke. Størrelse 9 kvm.

INNSENDIG

Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 9 av 22

Etterstadsletta 120, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Beskrivelse
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse
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 kjøkken m/spiseplass-gulv.
Målt vilkårlig +/- 20 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.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendig har boligen malte fyllingsdører samt en dør i bjørk med glass.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse
Skyvedørgarderobe.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD LITE

Generell

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

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD LITE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD LITE

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8-10 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

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

Konsekvens/tiltak
• 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.

3. ETASJE > BAD LITE

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2012 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.
Plastrist må fjernes for å rense sluket.

Konsekvens/tiltak
• Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.
• Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.



Plastrist må fjernes for å rense sluket



Sluk i dusjsone.

3. ETASJE > BAD LITE

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 10 av 22

Etterstadsletta 120, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Lite badrom fra 2012 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnise.

Årstall: 2012 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Røropplegg i servantskap

3. ETASJE > BAD LITE

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD LITE

1 TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i stue. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

3. ETASJE > BAD STORT

Generell

Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD STORT

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

3. ETASJE > BAD STORT

1 TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 8 mm i dusjone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- 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.

3. ETASJE > BAD STORT

1 TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran Beliggende under dusjkabinett uten adkomst.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Sluk er ikke tilgjengelig for inspeksjon.

Konsekvens/tiltak

- Regelverket krever at sluket skal være tilgjengelig for rengjøring og vedlikehold. Hvis sluket er utilgjengelig, kan det bli tett av hår, fett eller andre partikler, noe som kan føre til oversvømmelse på våtrommet med påfølgende fuktskader i tilliggende rom/konstruksjoner.
- Ved mangelfull tilgang til sluket blir det både umulig å rengjøre sluket og å oppdage/utbedre skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å hindre lekkasjer.

Kostnadsestimat: Under 20 000

Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 11 av 22

Etterstadsletta 120, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport



Sluk under dusjkabinett

3. ETASJE > BAD STORT

1 TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Stort badrom fra 2006 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.



Røropplegg i servantskap

3. ETASJE > BAD STORT

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

3. ETASJE > BAD STORT

1 TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

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.



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

1 TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Norema kjøkkenet fra 2005 har innredning med profilerte bjørkefronter. Benkeplaten er av heltre. Det er kjølehyrne, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, micro, stekeovn og vannstoppssystem.

Årstall: 2005 Kilde: Eier



Røropplegg i kjøkkenbenk

3. ETASJE > KJØKKEN M/SPISEPLASS

1 TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2005 Kilde: Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 12 av 22

Etterstadsletta 120, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

TO 2 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i åpent rørskap bak servantskap i stort bad med stoppekraner. Stoppekraner også bak luke ved toalett i lite bad.

Årstall: 2006 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist ufagmessig utførelse av vannledninger.

Manglende sprutdeksel foran rørskap.

Manglende siklemikk foran drenerør fra rørskap.

Konsekvens/tiltak

- Anlegget bør sjekkes av fagperson.



Manglende sprutdeksel foran rørskap.



Manglende siklemikk foran drenerør fra rørskap



Stoppekraner også bak luke ved toalett i lite bad.

TO 3 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast/støpejern.

TO 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TO 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TO 3 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming. Panelovner Kabel-TV. Varmekabler på bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
Ikke fremlagt.

Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 13 av 22

Etterstadsletta 120, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

7. Har det vært brann, 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, jåmfør 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?
Ukjent

Generell kommentar

Det foreligger ikke samsvarserklæringer 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

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 befaringsstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
6 kg brannslukker av eldre dato.
Røykvarsler.

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkhøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.

Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 14 av 22

Etterstadsletta 120, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport



Eldre brannslucker 6 kg

Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 15 av 22

Etterstadsletta 120, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

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

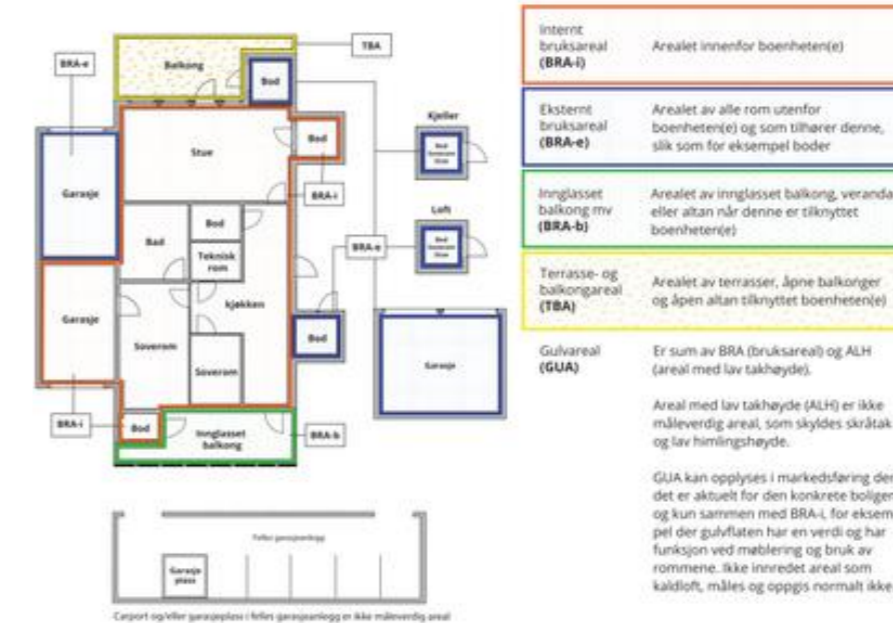
Hva er måleverdig areal?

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.



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 bygningssakkyndig 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.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 16 av 22

Etterstadsletta 120, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	100	4		104	21
Kjeller		2		2	
SUM	100	6			21
SUM BRA	106				

Romfordeling

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

Kommentar

Aralet 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 ca. 239 cm.
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca. 2 kvm. Mrk.42.
Leiligheten disponerer 1 bod i fra felles trappegang i 3 etasje på ca. 2 kvm. Mrk.42.
1 uisolert utebod på terrassen på ca 2 kvm.
Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 42.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.
Mindre ombygget ved kjøkken, soverom med glassdør og bad stort område.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Montert Water Guard/vannsikring på kjøkken.

Ja Nei

Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 17 av 22

Etterstadsletta 120, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Tore Jan Fevang Sverre Magnus Severinsen	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	31		42	15847 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Etterstadsletta 120

Hjemmelshaver

Severinsen Sverre Magnus

Kommentar

Boligselskap

Boligsameiet Alna Terrasse

Eierandel

99 / 11434

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

875379682

Felles formue

Kr. 206 886 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 447 015 31.12.2025

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 befaringdagen.

Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 18 av 22

Etterstadsletta 120, 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			
Kommentar				
Felles forsikring for sameiet. Innbeforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	05.05.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	05.05.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	25.09.1985	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.01.1982	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 19 av 22

Etterstadsletta 120, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•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. Straktiltak 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 bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i 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)

Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 20 av 22

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.

Etterstadsletta 120, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Bygverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasjegrاد: 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 måleverdige, 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/måleverdige areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 21 av 22

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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/personvernerklaering/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/WS9275>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Etterstadsletta 120, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon

Oppdragsnr.: 16592-1886

Befaringsdato: 05.05.2026

Side: 22 av 22

Egenerklæring

Etterstadsletta 120, 0659 OSLO

30 Apr 2026



Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Etterstadsletta 120	Etterstadsletta 120	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Er boligen en del av et sameie, aksjeselskap eller borettslag?

 Ja Nei

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

Ikke relevant for denne boligen.

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.

Jeg har bodd her siden 05.12.1988

Informasjon om eksisterende husforsikring

Storebrand Forsikring AS-65

Informasjon om selger

Selger

Severinsen, Sverre Magnus

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Lekkasje fra vannlås stort og lite bad. Mindre lekkasje.

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2026

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Byttet ut og reparert vannlås. Byttet ut på stort bad og reparert på lite bad.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Boligrorleggeren AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 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

Totalrenovert alle betongdetaljer. Dette ble gjort i regi av Sameiet Alna Terrasse. Vet ikke hvem som har vært Entreprenør for dette prosjektet

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Side 2



???

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 boligen kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

 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, avløpskvern eller liknende?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør 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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til**Skjevheter og sprekker**

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 boligen eller andre bygninger på eiendommen?

 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 boligen eller andre bygninger brukstillatelse eller ferdigattest for søknadspliktige tiltak?

 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 nrområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 43462993

Egenerklæringskjema

Name: Sverre Magnus Severinsen Date: 2026-04-30

Identification

 Sverre Magnus Severinsen



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

Egenerklærings skjema

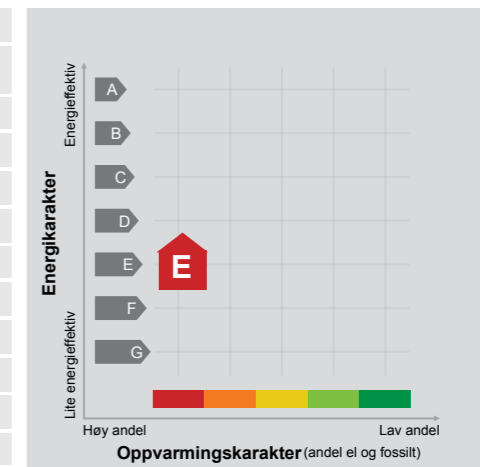
Signed by:

Sverre Magnus Severinsen

30/04-2026
15:34:57BankID OIDC
High

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE
Antall registrerte enheter	3
Postnummer	0659
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80908792
Merkenummer	Energiattest-2025-223371
Dato	13.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Dato
04.05.2026

U.off. offl. § 13, sctfvI § 3-1



Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 135 Bnr 31 Fnr 0 Snr 42

Eiendommens adresse:

Etterstadsletta 120, 0659 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 958 705
Som sekundærbolig: kr 7 834 818

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000



Utskriftsdato: 12.05.2026

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2026

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-135/31/0/42	DelNr. 1	Kommunale avgifter	NOK 0,00
Eiendomsadresse:	Etterstadsletta 120 0659 OSLO	Eiendomsskatt	NOK 993,00
Fakturamottaker:	Severinsen Sverre Magnus Etterstadsletta 120 0659 OSLO		
Eiernavn:	Severinsen Sverre Magnus	Totalt	NOK 993,00

År	Resk.År	Term	Skyldig beløp	Tilgode	KID-nummer	Faktura nr	Fakturadato	Forfallsdato
2026	2026	2	248,25	0,00	26040000139550013	12023206	23.04.2026	26.05.2026
Totalt å betale			248,25					

Skyldig beløp betales til Økonomi- og forvaltningsetatens kontonummer 1315 01 02000.

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	Beløp
Eiendomsskatt	993,00
Totale avgifter	993,00

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Proaktiv Properties AS
Proaktiv Briskeby v/Alexandra Nygård
Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO
E-post: an@proaktiv.no

Deres ref.: 1000260054 . Vår ref.: 1202-1-042

Dato: 05.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Alna Terrasse
Organisasjonsnr: 875379682
Seksjonseier: Severinsen, Sverre Magnus
Medeier:
Leilighetsnummer: 042
Adresse: Etterstadsletta 120, 0659 OSLO
Seksjonsnummer: 42
Gnr. 135
Bnr. 31

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Protector Forsikring Asa - polisenummer 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	7 872 380,00
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	43 900 000,00
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: 6 766,79,-

Herav:

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

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	386,-
Fradragsberettigede kostnader:	11 898,-
Annen formue:	206 886,-
Gjeld:	447 015,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987269394
Restsaldo:	68 162,12
Kapitalkostnader:	556,94
Administrasjonsavtale:	Nei

Bank:	Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer:	83987269386
Restsaldo:	380 103,20
Kapitalkostnader:	1 948,55
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 448 265,29,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon: 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@styrerommet.no

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1202
BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

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

Digital avstemning:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1202>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret innstiller på at forretningsfører Kristina Bennin fungerer som digital møteleder

Forslag til vedtak

Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Gunnar Molnes og Cathrine Netland Egseth er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

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

6 av 27

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.

7 av 27

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, hærverk 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

8 av 27

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 plattung 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. Opptørking og oppussing har foregått helt frem til mars 25. I forbindelse med denne siste vannlekkasjen besluttet styre å skifte ut de siste varmtvannsbeholdere i sameiet av gammel dato.

Forsikring

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

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

BALANSE

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

Oslo, 18.03.2025
 Styret i Boligsameiet Alna Terrasse

Anne Siri Brandrud	Kristian 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
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 154 818

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	210
SUM ANDRE INNETEKTER	210

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-73 320
SUM PERSONALKOSTNADER	-73 320

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 520 000.

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

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

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

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

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

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

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

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-3 005
Container	-40 318
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-12 926
Annet driftsmateriale	-5 741
Vaktmestertjenester	-475 832
Vakthold	-140 470
Renhold ved firmaer	-220 530
Snørydding	-126 802
Andre fremmede tjenester	-4 807
Kontor- og datarevisita	-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
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 063 439

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

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

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

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

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

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

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

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

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

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

NOTE: 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS

Flytende rente

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

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



Til årsmøtet i Boligsameiet Alna Terrasse

Uavhengig revisors beretning**Konklusjon**

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Dato: 15.10.2024

Saksfremlegg og faktagrunnlag

Notat fra styret om kameraovervåking i Alna Terrasse Boligsameie

Bakgrunn

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

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

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

Behov for bruk av kameraovervåking og styrets vurderinger

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

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

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

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

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

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

Ved å følge styrets tilrådning mener Styret at kameraovervåkingen:

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

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

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

Oppsummering av styrets tilrådning og konklusjon:

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 23.04.25 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 27.04.25

Selskapsnummer: 1202 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kristina Bennin er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gunnar Molnes og Cathrine Netland Egseth er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til 320' + 200' - tilsammen 520'</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 6 Administrasjonsavtale for individuell innfrielse av fellesgjeld</p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 7 Forslag om oppretting av 1-2 HC-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering</p> <p>a)</p> <p>Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:</p> <p><input type="checkbox"/> For forslag om oppretting av 1-2 hc-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering</p> <p><input type="checkbox"/> Mot forslag om oppretting av 1-2 hc-parkeringsplasser på sameiets fellesparkering</p> <p>b)</p> <p>Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?</p> <p><input type="checkbox"/> 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.</p> <p><input type="checkbox"/> Styret anbefaler at 1-2 parkeringsplasser på fellesareal ved 124 reserveres til beboer med gyldig HC-kort og dokumentert behov for spesiell tilrettelegging.</p>

<p>Sak 8 Kameraovervåking</p> <p>Sameiet fortsetter med kameraovervåking i tilknytning til kjellerganger/bodareal og garasjeanlegg/parkering. Kameraene ved hoved- inngangsdørene til leilighetene tas ned.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 9 Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene</p> <p>Kameraovervåkingen i tilknytning til søppelskurene fortsetter, mens høytalerne som er montert ved disse tas ned.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 10 Åpne terrasseløsninger i 1.etg</p> <p>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.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 11 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styremedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Jardar Hinnaland Stendal</p>
<p>Sak 12 Valg av valgkomite</p> <p>Valgkomite (kun 2 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Julie Tverrå Johnsen</p> <p><input type="checkbox"/> Ketil Hoem</p>



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HEFSELLESGT. 19 • OSLO 8 • 0630 40

KOPI

Oslo, den 25.9.1985

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidssted 135, bnr.31, blokk 1, Nygaard, Etterstadsl.

Journalnr.

82/96

Bygningsnr.

20.9.1985

Bygningsnr. Terrasseblokk samt søppelcontainere

Bygningsnr. AS Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo 3

Bygningsnr. AS Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo 3

Ansvarshaver Sjefsing. Harald Buhs, Holmenvn. 19, Oslo 3

Overnevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygnings sjefen

Knut Vollen

for Ole Sandnes

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1-2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse for bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: _____ **Dato:** 19.11.2008
Fra: _____
Saksbehandler: Lise Tell **Saksnr:** 199703701-8

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Etterstadsletta 116 - 122

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Lederemøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
X	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakhaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Solheim og Jacobsen Arkitekter AS
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO

Dato: 03.05.2011

Deres ref: _____ Vår ref (saksnr): 201000195-13 Saksbeh: Kjell Grønseth
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode: 531

Byggeplass: ETTERSTADSLETTA 116 - 122 Eiendom: 135/31/0/0

Tiltakhaver: Alna terrasse boligsameie Adresse: Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
v/styreleder Gunnar Molnes

Søker: Solheim og Jacobsen Arkitekter Adresse: Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO
AS

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - ETTERSTADSLETTA 116 - 122

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.05.2011 av:

Kjell Grønseth - Saksbehandler
Eva Irene Lyseng - for enhetsleder Marianne Kaperdal

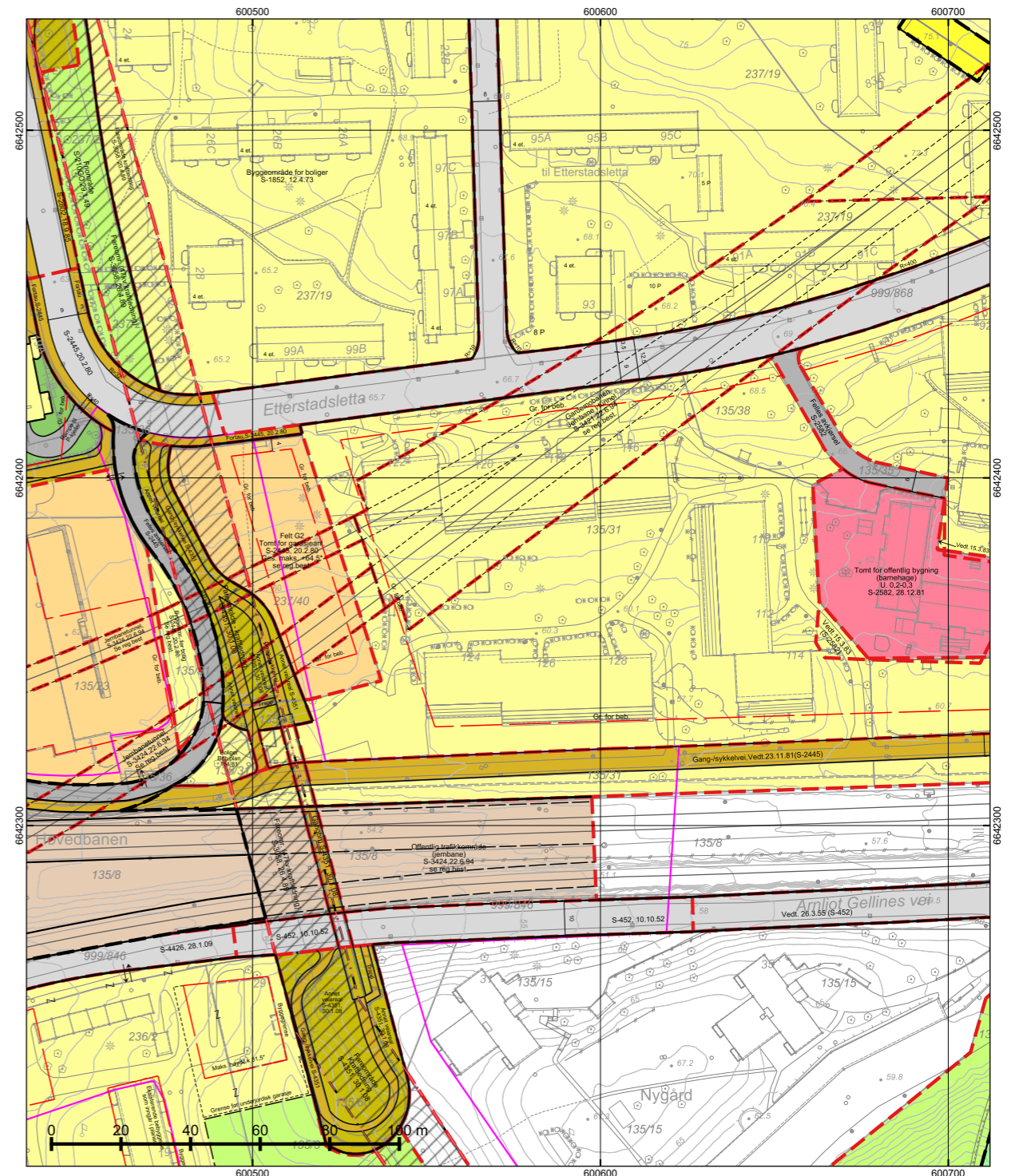
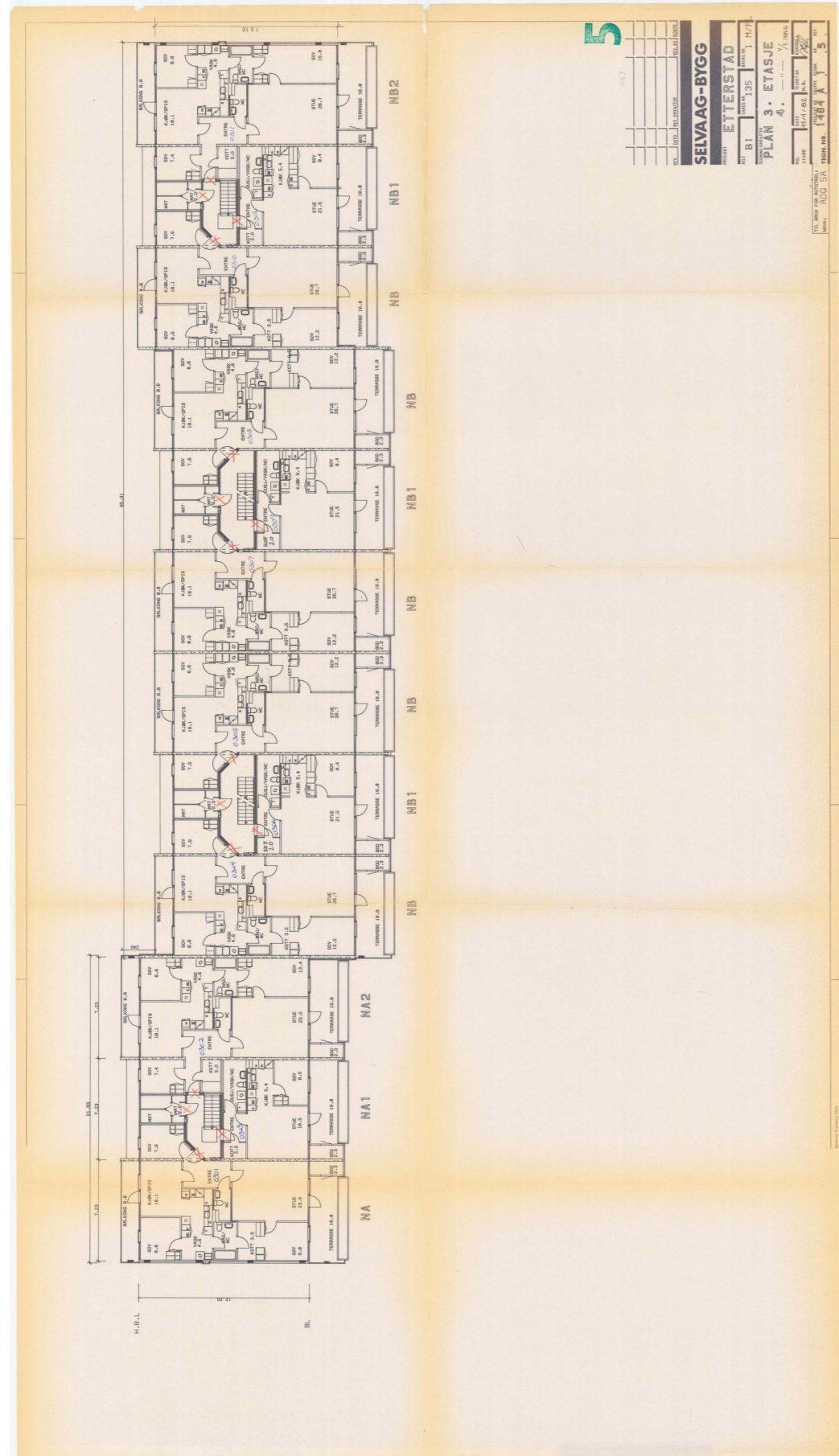


Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 04.05.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvivalens 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringskartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 157220/ 86531998 Adresse: Etterstadsletta 120 Gnr/Bnr: 135/31</p>	<p>Deres ref.: Kommentar:</p>	

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 prioriteringene 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 henvendelse. 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 forsikringssselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

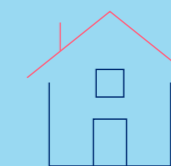
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



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

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVENTILASJONER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengete lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer monterte i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste uterangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er monterte.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
23. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

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

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:

Etterstadsetta 120, 0659 OSLO. Gnr. 135, bnr. 31, snr. 42 i Boligsameiet Alna Terrasse, oppdragsnr.: 1000260054
Megler: Sonja Damcevski Johansen, mobil: 98807210, e-post: sdj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE 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

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgiver ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



proaktiv.no



Sonja Damcevski Johansen

Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
988 07 210
sdj@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Briskeby

Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no