

PROAKTIV



ETTERSTADSLETTA 80



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

• **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

UNIK MULIGHET! Delikat 5-roms selveier i 2. etg. m/2 bad og 2 solrike uteplasser | Inkl. varmtvann | Garasjepl. m/lader

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Etterstadsletta 80, 0659 OSLO

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 135, bnr. 39, snr. 153 i Stang Terrasse Boligsameie

Prisantydning: 9.790.000,-

Omkostninger: 259.910,-

Andel fellesgjeld: 13.000,-

Totalpris: 10.062.910,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1984

Rom/soverom: 5/4

BRA: 112 m²

BRA-i: 105 m²

Etasje: 2

Garasje/Parkering: Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med EL-Bil lader.

Tomt: 21267.8 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.585,-

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

Energimerke: Energiklasse: Rød C.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
44	110	112	123
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
124	145	154	155
Tilstandsrapport	Egenerklærings-skjema	Energiattest	Info. fra forretningsfører
199			
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 Proptier
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 Etterstad i et skjermet og tilbaketrukket boligområde. Leiligheten har en meget god intern beliggenhet på boligfeltet og ligger usjenert og luftig til i byggets 2. 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 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.

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 -



OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstad sør Linje 37	3 min	0.3 km
Brynseng Linje 1, 2, 3, 4	10 min	0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	10 min	0.8 km
Middelalderparken Linje 13, 19	7 min	4.4 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Etterstadsletta Søndagsåpent	3 min	0.2 km
Rema 1000 Etterstad PostNord	8 min	0.7 km

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	15 min
Fyrstikktorget Apotek	16 min

SPORT

Nygård terrasse ballpl./skøytebane Ballspill/skøytebane	5 min	0.4 km
Brynseng skole Aktivitetshall, ballspill	7 min	0.4 km
Mudo Gym Etterstad	8 min	
Toppform Treningssenter	14 min	

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Etterstadsletta - 12013	4 min
Etterstadsletta - 12012	4 min



Nabolaget ditt!
Stedet du bor blir en del av deg



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 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

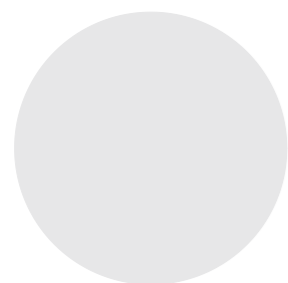
Et innblikk i ditt nye nærområde og hva det har å by på.
Passer det dine ønsker og behov?

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.

BOLIGMASSE



■ 100% blokk



Sport og idrett:

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

SKOLER

Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	8 min 0.5 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	13 min 1.1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	19 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	18 min 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	9 min 0.7 km
Valle Hovin videregående skole	20 min

BARNEHAGER

Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 132 barn	4 min 0.3 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 år) 68 barn	5 min 0.4 km
Etterstad barnehage (1-5 år) 125 barn	7 min 0.5 km

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.

Etterstad er et meget populært boligområde i rolige og landlige omgivelser i Oslo, samtidig sentralt med nærhet til alt.

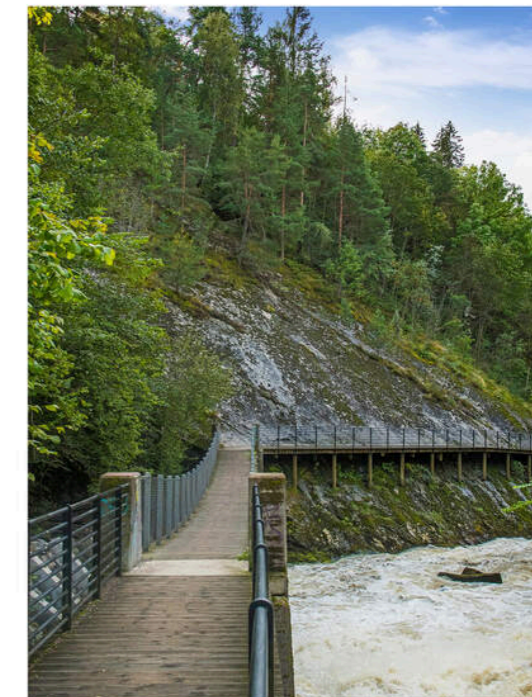
NRK flytter til Ensjø i løpet av 5 år, noe som kan ha positiv innvirkning på boligprisene i området.

Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av høy- og lavblokkbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonnen 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 Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.



Se kartfunksjonen i boligannonnen 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 Proaktivs visningsskilt under annonserte visninger.

VELKOMMEN TIL ETTERSTADSLETTA 80

Vi starter utendørs – boligen har flotte uteplasser mot hver sin himmelretning og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Det medfølger en parkeringsplass i felles garasjeanlegg med EL-Bil lader.

Sameiet har flere gjesteparkeringsplasser.

Ellers vanlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse

21 267 m²

Beskrivelse av tomt

Meget pent opparbeidede fellesarealer med plen, beplantning, prydbusker, lekeplasser og sittegrupper. Asfalterte interne adkomstveier.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Balkongdør og terrassedør med trekarm og 2-lags glass. 2020. Malt klassifisert entredør B30/35 db. 1984 (original) med Yale Doorman. Terrasse utenfor stue i betong med fliselagt dekke. Balkong utenfor soverom i betong med fliselagt dekke.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Lovlighet:

Det foreligger ikke tegninger.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir bla. eventuelle byggetekniske avvik, konsekvensen av disse, samt kostnadsoverslag på utbedring av avvik som er gitt TG3. 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 +/- 34 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 8 mm skjevhet på et soveromsgulv.

Boligen har fått følgende TG2:

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Tørråte i noen kledningsbord på terrassebod. Membran/epoxy i vannrenne har sluppet stedvis/trenger oppgradering iflg. eier. Eier har meldt ifra til sameiet som har ansvar for å utbedre dette.

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

Stue/kjøkken - Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på





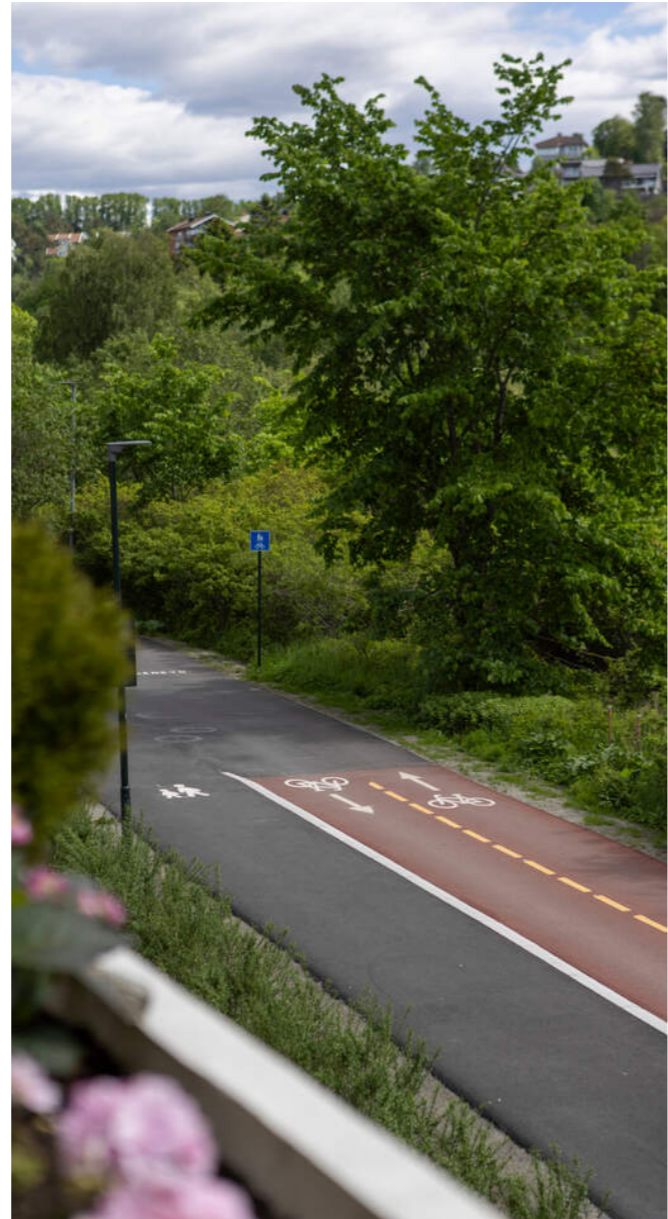
kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Boligen har fått følgende TG-IU:
Tekniske installasjoner - Andre installasjoner: Elektrisk oppvarming. Panelovn og varmekabel. Callinganlegg. Downlights. Innlagt fiber. Homey smartsystem.

Bad v/entre - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rør og elektrisk vanskeliggjør hulltagning. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Bad v/sov - Tilliggende konstruksjoner våtrom: Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Påvist vannrør i vegg med stendersøker og bilder fra selger. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

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.

























80









VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Denne leiligheten har en svært attraktiv beliggenhet på Etterstad, i et koselig boligområde med store grøntarealer.

Leiligheten inneholder som følger:

Entré, åpen stue/kjøkkenløsning med utgang til terrasse, badrom, master bedroom med walk-in og en suite bad samt ytterligere tre soverom hvorav et har utgang til balkong.

Det medfølger 1 bod i kjeller, 1 bod på terrassen, 1 bod på balkong og 1 bod i fellesrom på samme plan som boligen.

Areal

Bruksareal:
Kjeller
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 2 kvm

2. etasje
BRA-i: 105 kvm
BRA-e: 5 kvm
Total BRA: 110 kvm

Terrasse- og balkongareal:
2. etasje: 19 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 80, en lekker og gjennomført 5 roms selveierleilighet med en sjelden kombinasjon av god størrelse, moderne løsninger og hele fire soverom. Boligen har en svært attraktiv planløsning med et imponerende oppholdsrom, to delikate badrom, masteravdeling med eget bad og walk in garderobe, samt både romslig terrasse og balkong på hver sin side av leiligheten. Her får man en gjennomført familiebolig med smarte løsninger og en herlig flyt mellom de ulike sonene.

Leiligheten ble betydelig ombygget og modernisert i 2020 med fokus på funksjonalitet, kvalitet og moderne bokomfort. Kjøkkenet ble flyttet inn i stuen for å skape en stor sosial sone, samtidig som det ble etablert et ekstra soverom. Resultatet er en arealeffektiv og innholdsrik bolig med god plass til både familieliv, hjemmekontor og sosiale sammenkomster. Boligen holder en gjennomgående stilren standard med blant annet Huseby kjøkken fra 2020, integrerte hvitevarer, kjøkkenøy, gode garderobeløsninger, downlights, fiber, Homey smartsystem og elektrisk oppvarming.

Det er lagt opp til smartstyring (hovedsakelig Z-wave og Zigbee) av leiligheten gjennom Homey. Der hvor det er mulig er alle brytere kablet. Homey smartstyring gir mulighet til å styre bl.a. lys, varme, hvitevarer, markise og Yale Doorman som understreker den gjennomtenkte utførelsen. Homey-modulen medfølger handelen.

Med store uteplasser på begge sider av leiligheten, flere praktiske boder, garasje plass med elbillader og en gjennomtenkt rominndeling er dette en bolig som dekker de





fleste behov.

Entré:

Leiligheten ønsker velkommen gjennom en innbydende entré med god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Varmekabler i entréens gulv bidrar til økt komfort og en lun velkomst året rundt. Allerede ved inngangspartiet får man et godt inntrykk av boligens moderne uttrykk med rene linjer, tidsriktige overflater og en praktisk planløsning som leder videre inn mot boligens ulike soner.

Entréområdet fungerer som et naturlig knutepunkt mellom oppholdsrom, soveromsavdeling og badetrom. Boligen har flere smarte oppbevaringsmuligheter med blant annet plassbygde skap, garderobeskap og skyvedørgarderobes som bidrar til en ryddig og funksjonell hverdag.

Stue:

Stuen er boligens naturlige samlingspunkt og byr på en imponerende åpen løsning med rikelig plass til både avslapning og sosiale soner. Den store romfølelsen forsterkes av den åpne forbindelsen mellom stue og kjøkken, gode lysflater og direkte utgang til den romslige terrassen.

Her er det enkelt å møblere med en stor sofagruppe, mediemøbler og øvrig ønsket interiør. Den åpne løsningen gir en moderne og sosial atmosfære hvor man kan samle familie og venner, samtidig som de ulike sonene oppleves naturlig adskilt. Veggen mot terrassepartiet er etterisolert i forbindelse med moderniseringen, og boligen fremstår som gjennomtenkt både estetisk og praktisk.

Terrasse:

Fra stuen er det utgang til en fantastisk terrasse på ca. 12 kvm som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Terrassen har flislatt dekke og byr på svært gode møbleringsmuligheter med plass til både spisegruppe, loungemøbler og beplantning. Hjørnesofaen på terrassen er plassbygget og medfølger i handelen. Sittedelen har luker som gir godt med lagringsplass.

Dette er en skjermert og hyggelig uteplass hvor man kan nyte rolige dager utendørs. Terrassen er utstyrt med utelys, infrarødt varmer, elektrisk værstyrt markise og egen praktisk utebod på ca. 2 kvm med innlagt strøm og lys.

Kjøkken og spisestue:

Det lekne Huseby kjøkkenet fra 2020 er et virkelig høydepunkt

i boligen. Kjøkkenet har et stilrent design med glatte fronter, benkeplate i heltre og flotte detaljer som skaper et eksklusivt og moderne uttrykk. Kjøkkenet er av heltre med malte, glatte fronter i fargen Deco Blue. Den åpne løsningen mot stuen gjør kjøkkenet til en naturlig sosial sone.

Den store kjøkkenøyen gir både ekstra arbeidsflate, oppbevaring og en hyggelig barløsning hvor familie og gjester kan samles. Kjøkkenet er godt utstyrt med integrerte hvitevarer som kjøleskap, frysescap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombimikro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Det er montert fliser over benk, belysning og ventilator med kullfilter bak platetopp. Alle hvitevarer er fra Siemens. Ventilatorheis fra Faber.

Spisestuen har en naturlig plassering mellom kjøkken og stue med rikelig plass til et stort spisebord. Dette gir en perfekt ramme for både hverdagsmåltider og større middager.

Baderom:

Boligen har to delikate og moderne baderom som gir ekstra komfort i hverdagen.

Baderommet ved entré er fra 2014 og har et stilrent uttrykk med flislagte overflater, elektriske varmekabler i gulv og praktisk innredning med nedfelt servant. Videre er rommet utstyrt med veggmontert toalett og dusjnisje med nedsenket dusjsone.

Det andre baderommet ligger i tilknytning til master bedroom og fungerer som en privat en suite løsning. Badet er fra 2014 og modernisert i forbindelse med oppgraderingen i 2020. Rommet har flislagte overflater, elektriske varmekabler, innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjhjørne, elektrisk håndkletørker og opplegg for vaskemaskin med plass til tørketrommel. En svært praktisk løsning som gir boligen en ekstra eksklusiv følelse.

Master bedroom med en suite baderom og walk in:

Master bedroom er en romslig og innbydende foreldresone med en gjennomført hotelfølelse. Rommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord og ønsket møblement. Den lune fargepaletten og gode planløsningen skaper en behagelig atmosfære.

En stor fordel er den private tilgangen til både walk in garderobe og eget baderom. Garderobeløsningen gir svært gode oppbevaringsmuligheter og binder soverommet sammen med baderommet på en praktisk og elegant måte. Det fleksible oppbevaringssystemet gir gode muligheter for individuell tilpasning og kan enkelt justeres etter behov over tid. Dette gir en komplett masteravdeling som skiller seg fra det man normalt finner i leiligheter.

Soverom 2 med utgang til balkong:

Soverom 2 er et lyst og hyggelig rom med god plass til seng, garderobeløsning og skrivebord ved behov. Seng og skap er

plassbygde løsninger som utnytter rommet optimalt og medfølger handelen. Rommet passer perfekt som barnerom, ungdomsrom eller gjesterom.

Fra soverommet er det direkte utgang til boligens balkong, noe som gir rommet en ekstra kvalitet og en fin kontakt med uteområdet.

Balkong:

Balkongen er på ca. 7 kvm og gir leiligheten enda en flott uteplass. Med beliggenhet på motsatt side av terrassen får man fleksible bruksmuligheter gjennom dagen.

Her er det plass til utemøbler og beplantning, og balkongen har flislagt dekke, utelys og strømuttak. I tillegg finnes en praktisk utebod på ca. 1 kvm med innlagt strøm og lys.

Soverom 3:

Soverom 3 er et pent og funksjonelt rom med gode møblingsmuligheter. Rommet passer godt som barnerom, gjesterom eller kontor, og har plass til både seng, garderobe og arbeidsplass. Seng, pult og skap er plassbygde løsninger som utnytter rommet optimalt og medfølger handelen.

Den fleksible planløsningen gjør at boligen enkelt kan tilpasses ulike livsfaser og behov. Alle soverom har kablet nettverk

Soverom 4:

Soverom 4 gir ytterligere fleksibilitet og gjør boligen ideell for større familier eller de som ønsker ekstra plass. Rommet kan benyttes som soverom, hjemmekontor, hobbyrom eller kombinert gjesteværelse. Seng, pult og skap er plassbygde løsninger som utnytter rommet optimalt og medfølger handelen.

Med fire disponible soverom får man en svært anvendelig bolig med muligheter som sjelden tilbys i leilighetsmarkedet.

Boder:

Boligen byr på svært gode oppbevaringsmuligheter med flere praktiske boder. Det medfølger en kjellerbod på ca. 2 kvm, en bod i fellesareal på ca. 2 kvm, utebod på terrassen på ca. 2 kvm og utebod på balkongen på ca. 1 kvm.

De mange bodløsningene gjør det enkelt å organisere alt fra sportsutstyr og sesongartikler til praktiske hverdagsartikler. I tillegg medfølger garasje plass i felles garasjeanlegg med elbillader.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Felles varmtvann.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg - eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med ved overtagelse.

Energimerke



Rød C

Info strømforbruk

2025: 13.685 kWh

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 riktige. 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. 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 riktige. 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 kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.

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

























BADEROM





MASTER BEDROOM







WALK IN







MASTER BAD







SOVEROM II







SOVEROM III





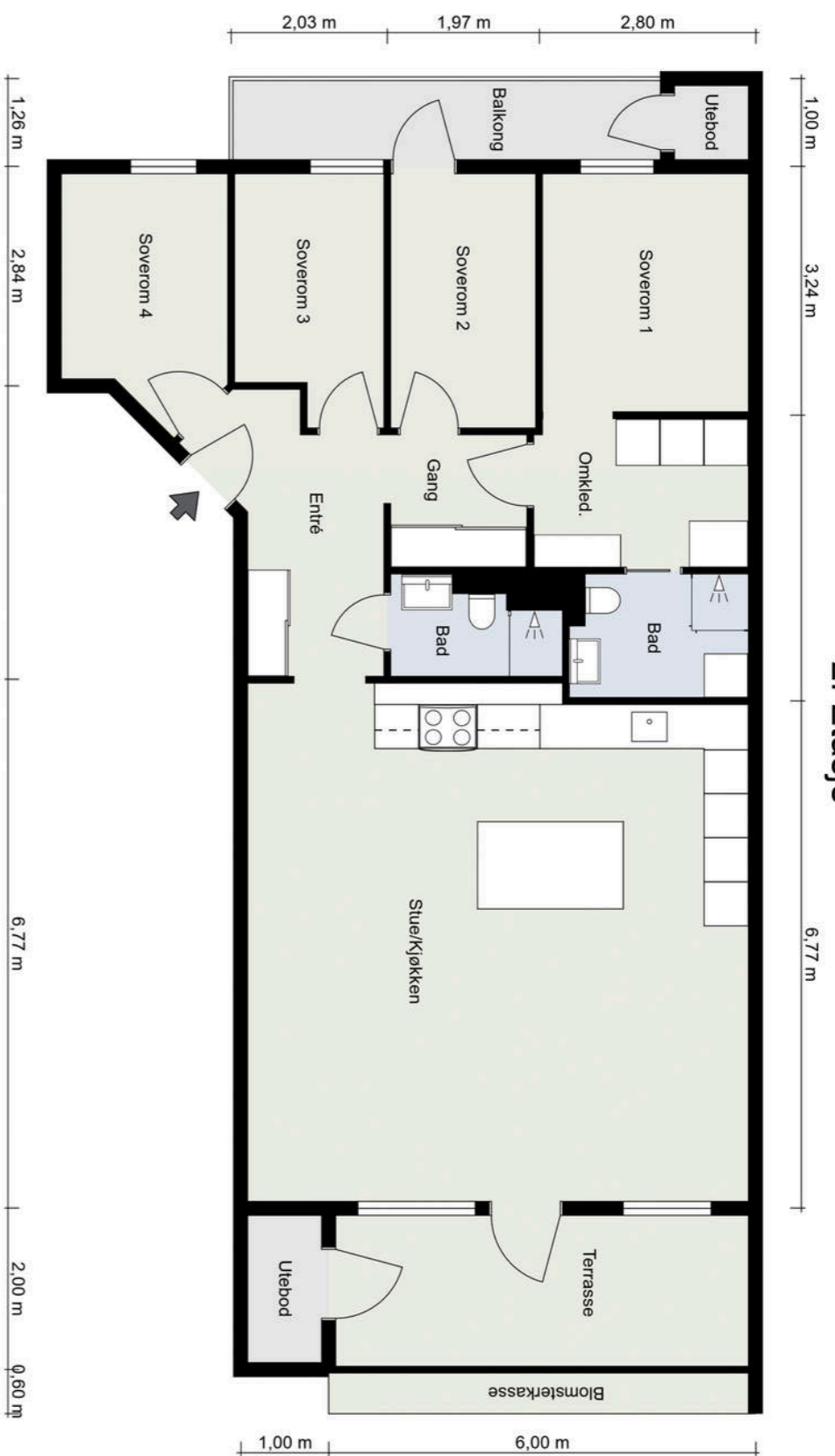


SOVEROM IV





Etterstadsløtta 80 2. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.
FAKTISSKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MALENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.



PLANTEGNING

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

Sameiet består av 174 seksjoner.

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Felleskostnader pr. mnd

6.585,-

Felleskostnader inkluderer

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

TV & Bredbånd: 245,-

Garasje: 50,-

Felleskost.: 6 290,-

I følge forretningsfører beregnes ikke rente- og avdragskostnad individuelt, men betales i sin helhet av borettslaget ved terminforfall på de respektive lånene. Driftskostnader, kabel-TV/bredbånd, varmtvann, trappevask, forsikringer, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.

Andel fellesgjeld

13.000,- per mandag, 18. mai 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207793868

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 6,80%

Restsaldo: 1 811 780,00

Innfrielsesdato: 28.02.2030

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

Administrasjonsavtale: Nei

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

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

SUM DRIFTSINNTEKTER 10 907 425

SUM DRIFTSKOSTNADER-6 452 484

ÅRSRESULTAT 4 291 998

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper, men sameiet skal underrettes skriftlig om eierskiftet.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer91577405

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi primær

2.071.696,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.286.782,- 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.

Info eiendomsskatt

Det er eiendomsskatt på boliger, fritidsboliger og øvrige eiendommer i kommunen. Beløpet faktureres av kommunen sammen med kommunale avgifter.

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 salgsoppgraden.

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.

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 innnetemperatur, fordelsavtaler, kanalvalg, hastighet på internett etc.

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, og overtas

av kjøper.

Diverse

STYRETS ARBEID I 2025:

- Økonomi

Sameiet har hatt god økonomisk utvikling i 2025. De totale driftsinntektene var 10,9 millioner kroner, hovedsakelig fra felleskostnader, samt noen inntekter fra elbillading og mindre andre poster. Driftskostnadene utgjorde ca. 6,45 millioner kroner, som er betydelig lavere enn i 2024, da flere store vedlikeholdsprosjekter ble gjennomført det året.

Sameiet har i 2025 hatt følgende større kostnadsposter:

-Kommunale avgifter: 2,15 millioner kroner

-Forsikring: 1,03 millioner kroner

-Energi: 732 757 kroner

-Drift og vedlikehold: 580 082 kroner

Flere kostnader har holdt seg stabile, men økte kommunale avgifter og forsikringskostnader påvirker regnskapet noe.

Styret viser til at tidligere reduksjon av kapasitet for restavfall har gitt en årlig besparelse også i 2025.

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

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

- Mulig rehabilitering av vannrør

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

- Sykkelparkering

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

- Bytte av låssystem

Dagens låssystem i sameiet er gammelt, og sameiet har hvert

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

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

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

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

Ladeanlegg til elbiler
Sameiet har nå 49 registrerte ladere. Etter en programvareoppdatering i systemet oppstod det problemer med å legge til nye ladere. Dette medførte omfattende dialog med Cloudcharge for å identifisere årsaken. Feilen viste seg å ligge i registreringen hos leverandøren, og dette er nå rettet. Som følge av dette er det gjort enkelte endringer i rutinene for elektriker som monterer ladere, samt i hvordan styret registrerer nye ladere i systemet. Det er også gjennomført kontroll av systemet og ladere som av ulike grunner har falt ut av systemet eller vært registrert feil. Det meste av dette er nå rettet opp, men det gjenstår noen ladere som elektriker vil undersøke nærmere i 2026.

Sameiet har gjennomført betydelig og kostnadskrevende vedlikehold de senere årene. Tak er byttet. Ventilasjonsvifter

på tak er skiftet. Garasjene er betongrehabilitert. Boder på stuesiden er Sikret. Sameiet må etter hvert også gjennomføre rehabilitering av oppganger og fasader, inkludert endevegger. Blokkene ble sist malt i 2017–2018. Et nøkternt prisestimat er ca. 10–15 millioner kroner for oppganger og ca. 25–30 millioner kroner for fasader. Dette vil komme i tillegg til et eventuelt lån på ca.18 millioner kroner for rørprosjektet, totalt ca. 63 millioner kroner. Stang Terrasse har i dag et årlig overskudd på rundt 3 millioner kroner. Etter at vindusprosjektet ble ferdigstilt, har styret brukt disse midlene til nedbetaling av gjeld. Sameiet har i dag kun ca. 2–3 millioner kroner i lån. Det kan også nevnes at rørprosjektet ennå ikke har fått årsmøtets godkjenning for oppstart. Jeg mener at dersom vi velger gjennomføring over flere år, vil de aller fleste kunne støtte prosjektet uten at det medfører økning i felleskostnadene. Vi bør ikke gi fra oss denne unike muligheten til å holde felleskostnadene på et lavest mulig nivå, samtidig som vi kan gjennomføre vedlikehold og rehabilitering i millionklassen hvert år. Vi må bestemme oss for hvordan vi ønsker å ha det: felleskostnader vi kan leve med over tid, eller en kraftig økning i takt med renteutviklingen. Over en 30-årsperiode må vi belage oss på betydelige rentesvingninger. Selv med lav rente kan vi ikke forvente reduksjon i felleskostnadene som følge av låneopptak. Vi må også regne med minimum 5 % årlig økning i faste kostnader. Dette vil i seg selv påvirke felleskostnadene, og være tilstrekkelig for de fleste. På beboermøtet i januar uttalte styreleder at det «trolig ikke vil bli» økning i felleskostnadene ved låneopptak. Verken styret eller vi vet dette med sikkerhet. Vi bør velge det vi kjenner konsekvensene av – ikke si ja til noe hvor utfallet er usikkert i 30 år frem i tid.

Vedtatt på årsmøte, mars 2026:
- Oppgradering av redskapsbod til kombinert sykkelparkering og redskapsbod.
Styret anslår en pris på ca 400/000 kr eks mva. Støping av gulv og innkjøp og etablering av sykkelstativ er priset til hhv 240/000 og 75/000 eks mva. Resterende kostnader knyttes til avgrensning av ny redskapsbod inne i rommet, hvor vi ikke har konkludert om plassering slik at endelig kostnader fortsatt er usikre.
- Oppgradering av låssystemet
Styret har kommet frem til at systemet iLOQ er det mest hensiktsmessige valget.
Prisen var da på 706.000,- eks mva. med noen forbehold.
Prisen vil være noe høyere nå da produktene har endret seg, men ikke i vesentlig grad

Vedtatt på ekstraordinært årsmøte, april 2026:
Vannrørene i sameiet har vært diskutert i styret siden 2011. Første rapport om tilstand ble innhentet i 2013 med anbefalinger om videre undersøkelser om 10-12 år. Styret engasjerte i 2022 SINTEF byggforsk til å ta ut prøver fra enkelte vannrør i sameiet. Basert på prøvene ble det utarbeidet en tilstandsrapport som viser kritisk korrosjon på flere punkter. Tilstanden til skjulte rør i sjakter kan være i dårligere stand enn rapporten viser, da SINTEF kun fikk tilgang

til prøver fra en sjakt. Resterende prøver er fra fellesområder. Etter en tilbudsprosess i 2025 valgte styret Favn (tidligere Selvaag Prosjekt) til å gjennomføre et forprosjekt inkludert tilbudsinnhenting fra entreprenører, for å kartlegge prosess og kostnader knyttet til et slikt prosjekt. Forprosjektet er nå avsluttet., Favn har innhentet tilbud fra entreprenører og evaluert tilbudene basert på følgende kriterier:

- Prisnivå
- Kompetanse og erfaring
- Kapasitet og gjennomføringsevne
- Referanser fra tilsvarende prosjekter

Kostnadene for prosjektet er estimert til 18,6 millioner kroner inklusive mva. Prosjektet vil bli finansiert med låneopptak i sin helhet. Mange beboere har fortsatt bad fra byggeår, eller oppgradert til nyere standard uten utskifting av rør. I forbindelse med rørprosjektet har beboere fått tilbud om å renovere badene på individuell basis. Foreløpig er det cirka 65 interessenter. Rehabiliteringen av rørene forutsetter tilgang til sjakt for utskifting av rørene, og arbeider via bad som renoveres samtidig, vil forenkle bygningsmessige tiltak som kreves. For mer informasjon vises det til informasjonsskrivet som styret delte ut til alle beboere i etterkant av informasjonsmøtet med Favn samt nyhetssaker om rørprosjektet på Vibbo. Forslag til vedtak
Styret fremmer forslag om at årsmøtet godkjenner igangsetting av prosjekt for utskifting av vann- og avløpsrør i alle vertikale lukkede sjakter i boligene.
Referat fra beboermøte 28. januar 2026 om mulig rehabilitering av vannrør:

Røranlegget i Stang Terrasse har vært diskutert siden 2011, og det ble gjort flere vurderinger av rørkvaliteten allerede i 2013. Da var anbefalingen å ta nye prøver 10-12 år senere. SINTEF gjennomførte nye undersøkelser i 2022/23, hvor én av prøvene viste kritisk korrosjon med antatt restlevetid på 0-5 år. Flere av rørene ligger skjult, og det er vanskelig å ta et stort antall prøver, men rørene som er undersøkt, er allerede over forventet levetid.

Styret vil presisere at det er ikke et pålegg fra forsikringsselskap om å skifte rør nå. Men erfaring viser at utsatt vedlikehold ofte gjør prosjekter både dyrere og mer omfattende. Samtidig øker risikoen for skader, og flere andre sameier med tilsvarende bygg har allerede opplevd utfordringer med forsikringsdekning på gamle rør.

Vi er fortsatt kun i et forprosjektstadium, og ingen beslutning er tatt.

Svar på mail fra styremedlem ifm. rørprosjektet av 28.02.2026:
Styret i sameiet har igangsatt et forprosjekt med tanke på å bytte ut stigerørene (vannrør i sjakt) i sameiet. Arbeidet er i en innledende fase, og det er ventet at prosjektet vil bli vedtatt på et ekstraordinært årsmøte tidlig i april. Det vil jobbes i to sjakter parallelt, og innebære at man i den perioden vil være uten vann i ca 2 uker. Hele prosjektet vil pågå i rundt

ett år, og det er per nå ikke mulig å si når den enkelte leilighet vil bli berørt. Styret har foreløpig kun fått et grovt estimat på kostnadene som er på 20 millioner kroner. Sameiet har imidlertid nedbetalt flere millioner kroner i lån de siste årene, og har per nå kun ett lån med gjenstående saldo på 1,9 millioner kroner, og gikk med et overskudd på over fire millioner kroner ifjor. Hvis kostnaden for rør-prosjektet vil bli som estimert så vil sameiet kunne ta opp og betjene et lån på 20 millioner kroner uten å måtte øke felleskostnadene.

Kostnader og finansiering:
Endelige kostnader er ikke kjent før anbud er innhentet, men foreløpige anslag fra Favn er:
- Ca. 13 millioner for utskifting av kaldt- og varmtvannsrør i sjakter
- Ca. 6 millioner dersom avløpsrør tas samtidig
- Opptil 3 millioner for nye fordelerskap (kan bli betydelig lavere hvis mange allerede har montert dette)
Prosjektet vil i hovedsak finansieres gjennom opptak av lån. Sameiet vil etter all sannsynlighet kunne betjene et lån på rundt 20 millioner uten store økninger i felleskostnadene. Det skyldes at sameiet har nedbetalt mye lån de siste årene og er i en god økonomisk posisjon.

Mulighet for oppussing av bad:
Samtidig med rørprosjektet vil beboere kunne inngå egen kontrakt med entreprenør om komplett badrenovering. De tidligere anslåtte prisene for dette omfatter fliser, membran, baderomsmøbler m.m. (rørarbeid inngår ikke i denne delen, men dekkes gjennom økte felleskostnader). Prisene vil være gunstigere jo flere som deltar. Styret presiserer at dette er frivillig, og at den enkelte beboer inngår kontrakt direkte med utførende entreprenør ved baderomsoppussing. Foreløpig er det 60 som har vist interesse for oppussing av bad.

Styrets arbeid:
- Styret har også i 2024 prioritert tett oppfølging og kontroll av sameiets kostnader.
- Sameiet gjennomført to mellomstore prosjekter i 2024; nye led taklamper i alle fellesarealer, samt bytte av en rekke takvifter.
- Sameiet har meget god likviditet og styret vedtok derfor kun en mindre økning av felleskostnadene for 2025 med rundt tre prosent.
- Styret vedtok å skrinlegge solcelleprosjektet i januar 2025. Dette skyldtes at vurderingen fra rådgivende ingeniør bygg (RIB) konkluderte med at takmembran var tynnere enn anbefalt for solceller, og at solcellene dermed ville forkorte takdekkets gjenværende levetid, samt at solceller ville innebære at sameiet måtte etablere rutiner for snømåking av tak ved snømengder over 50-60 cm. Styret vil likevel understreke at med nåværende vilkår ville solceller vært lønnsomt og interessant for sameiet hvis vi kunne planlagt med en normal (25-30 år) levetid på solcellepanelene. Vi vil derfor anbefale sameiet og fremtidige styre å vurdere solceller på nytt når det nærmer seg tid for å skifte takdekket, eller gjenværende bruksverdi av nåværende takdekke er lav

nok til å rettferdiggjøre et tidligere skifte i kombinasjon med solceller, antatt om 8-10 år.

- Styret har fortsatt arbeidet med rørprosjektet og har innhentet det første tilbudet på et forprosjekt. Styret planlegger å innhente ytterligere to tilbud. Når resultatet av forprosjektet foreligger vil styret innkalle til ekstraordinært sameiemøte og legge frem all informasjon og alle planer før det er aktuelt å sette i gang med prosjektet.

- Styret engasjerte Studio Oslo Landskapsarkitekter til å utarbeide en helhetlig plan for sameiets uteområder. Planen var basert på flytting av søppelkasser og overgang til dypoppsamlere, som styret legger frem egen sak om til årsmøtet.

- Lampeprosjektet startet etter årsmøtet i 2023. Arbeidet med å innhente nøkler og få tilgang til boder fungerte tilfredsstillende. Arbeidet ble avsluttet før påske i 2024.

- Etter et tilløp til brann, motor med utslitt lager og generelt gamle avtrekksvifter ble det besluttet å bytte de resterende viftene som ikke har blitt skiftet ut tidligere. Her ble det innhentet tilbud fra det samme firmaet som utførte de første utskiftningene for å bruke samme vifter og styringssystem. Viftene ble byttet vinteren/våren 2024.

- Det er utført utbedringer på det elektriske anlegget i henhold til en tilstandsvurdering. Det er behov for en større oppgradering, men styret har avvendt dette i påvente av mulig solcelleutbygging. Nå som dette utsettes på ubestemt tid, vil styret iverksette en større oppgradering av det elektriske anlegget vårt.

- Før sommerferien og utover høsten 2024 ble alle beboere oppfordret til å sjekke utvendige rekkverk og panel for råteskader. Arbeidet omfattet 24 leiligheter. Det gjenstår å male - noe som er planlagt etter sommerferien 2025. - Sameiet har nå 40 registrerte ladere. Det er spesielt registrert to hendelser i 2024 hvor anlegget var ute av drift over flere dager som følge av programvareoppdateringer fra leverandøren. I etterkant av dette er det utført en utskifting av alle "clue"/ datachip i fordelingskapp som skal sikre oppetiden på ladesystemet.

Vedtatt på årsmøte 2025:

- Styret jobber med å bytte fra dagens søppelhåndteringssystem til såkalte dypoppsamlere, dvs. søppelbrønner som er gravd ned i bakken. Vi har foreløpig identifisert plasser der det er søppelskur i dag mellom 76 og 78 som den beste plasseringen, men det gjenstår noen avklaringer med Renovasjonsetaten og med kabler/rør i grunnen før vi vet om det er mulig. Basert på innhentede tilbud anslår vi kostnaden for dypoppsamlere til ca. 2.6 millioner, inkludert 10% «buffer» og fjerning av dagens søppelskur. Det kan også løpe noen kostnader til forbedring av veien som vi ikke har noe anslag på enda. Med samme kapasitet som i dag vil vi få ca. 50-60 000 kr mindre i renovasjonsavgift per år, noe som er en reduksjon på 10% fra dagens nivå. Akkurat hvor mye det blir avhenger av endelig dimensjonering. Øvrige tiltak for utbedring av uteområdene er ikke forventet å være spesielt kostbare, og dermed noe vi kan dekke innenfor sameiets ordinære budsjetter. Saken legges

frem for å informere sameiet om styrets arbeid med å skifte ut dagens søppelkasser med dypoppsamlere, og for å få innspill og spørsmål til dette. Årsmøtet tar saken til etterretning. Styret tar innspill som fremkommer på møtet med seg videre i arbeidet. - Styret undersøker med Nygaard Terrasse og Alna Terrasse om mulig felles anbud og felles avtale om levering av vaktmestertjenester.

- Overføring av sameiets fellesareal til en parkeringsplass tilknyttet en eierseksjon, og krever derfor samtykke fra alle seksjonseiere inkludert de som ikke stemmer på årsmøtet. Årsmøtet godtar flytting av lettvegg tilknyttet parkeringsplass 66 mot sykkelparkering med 30 cm. Beboer dekker kostnader. - Formidle misnøye med tjenesten til Telia via Etterstad kabel TV og få Etterstad kabel TV til å vurdere saken dersom problemene vedvarer.

- De små vinduene i vaskerom i endeleilighetene i sameiet har aldri blitt skiftet ut, noe de sårt trenger fordi vinduene står væruTsatt til i motsetning til de fleste andre vinduene. Styret undersøker med beboere som har slike vinduer om det er problemer med de.

- Forslag at Styret utreder mulighet for beboere på eget initiativ har muligheten til å sette opp glass på egne terrasser.

Vedtatt på årsmøte 2024:

Forslag om utskifting av vindu og dører

Styrets innstilling:

Etter en samlet vurdering vil styret innstille Vindu

Entreprenøren AS som leverandør for prosjektet.

Totalsummen på tilbudet fra Vindu Entreprenøren er kr 8 490 047,- inkl. mva

Prosjektet må finansieres med låneopptak.

Styret har innhentet tilbud fra OBOS-banken på kr 9.200.000 med nedbetalingstid på 30 år.

Nominell rente er p.t. 6,95 %.

Med angitt rente og nedbetalingstid gir det et månedsbeløp på omtrent kr 54.600, totalt kr 639.397 pr år.

Med foreslått låneopptak og gitt rente vil sameiet måtte øke felleskostnadene med 7 % fra 1.juli for å dekke inn kostnaden.

Forslag til vedtak 1:

Årsmøtet vedtar utskifting av dører og vinduer i henhold til angitt plan. Årsmøtet gir styret myndighet til å ta opp lån i henhold til finansieringsplanen

Fremtidige prosjekter:

- Styret ser på muligheter for energisparingstiltak som for eksempel energibrønn med bergvarme og solcellepanel på takene.

- Styret planlegger å undersøke tilstanden på vannledningsnettet/stigerør i blokkene i sameiet.

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 18. juni 1986. Det understrekes imidlertid at boligens utforming per i dag ikke er i samsvar med siste godkjente tegninger hos kommunen, og at attesten ikke omfatter endringer i planløsning etter den ble utstedt.

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.

Selger har endret romløsningen i leiligheten ved å flytte kjøkkenet inn i stuen og etablere et ekstra soverom. Boligens utforming er per i dag ikke i samsvar med siste godkjente tegninger hos kommunen, selger har ikke søkt om endringer av planløsningen til styret eller plan og bygningsetaten, og det foreligger derfor ingen dokumentasjon på eventuell godkjenning.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Onsdag, 18. juni 1986

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/135/39/153:

17.04.1984 - Dokumentnr: 19581 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 15,000 MED PRIORITET ETTER 90% AV TAKST. Gjelder denne registerenheten med flere

17.04.1984 - Dokumentnr: 19581 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 153

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1085/151215

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 174 SEKSJONER

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

Tiltakshaver: Bymiljøetaten.

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

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

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

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

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

Vei/Vann/Avløp

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

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 kjøperne 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.

Kjerneinformasjon

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 kjøperen 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. 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 kjøperen 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 kjøperen 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

Onsdag, 27. mai 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsrett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

9 790 000,00 (Prisantydning)

13 000,00 (Andel av fellesgjeld)

9 803 000,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

245 070,00 (Dokumentavgift)

850,00 (Eierskiftegebyr, garasje)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

247 010,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

259 910,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

10 050 010,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

10 062 910,00 (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 megler 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 eiendomsmeulingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette. 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 megler 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.

Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

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

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakyndiges 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 eiendomsmeidler 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

Kjerneinformasjon

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

Kjerneinformasjon

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. 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. 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 arealvikt 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. 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.

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

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 nettannonsen 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 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. Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud

Kjerneinformasjon

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

Innbo og løsøre

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.

Kjerneinformasjon

Eier

Hanne Sommerfelt
Maarten Sommerfelt

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 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. 76 000 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 48 750).

I tillegg kommer følgende faste vederlag: Kredittkostnad kr 3 000,00, Markedspakke kr 29 900,00, Oppgjørshonorar kr 9 500,00, Sikkerhetsstillelse kr 2 976,00, Spørring i grunnboken kr 297,00, Tilretteleggingsgebyr kr 19 875,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 4 500,00. Sum faste vederlag kr. 70 048.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Eierskiftegebyr selger utlegg kr 6 725,00, Utlegg kommunale opplysninger kr 3 249,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 375,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 14 894.

Totale kostnader kr. 84 942.

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. 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

nebolagsprofiler. 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>

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

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

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.





VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

-  Selveierleilighet
-  Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 135, bnr. 39, snr. 153



Sum areal alle bygg: BRA: 112 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 26.05.2026 Rapportdato: 28.05.2026 Oppdragsnr.: 16592-1902 Eiendomsverdi ref nr: XE7307
 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.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 2 av 21

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
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.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 3 av 21

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
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.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Oppdragsnr.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 4 av 21

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
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 2 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller, 1 ute på fellesgang samt et lite skap, og 2 uteboder på henholdsvis balkong og terrasse. Det medfølger 1 garasje plass i fellesanlegg med elbillader.

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

Ombygget og renovert i 2020 med unntak av badene som er fra 2014. Utført med godt håndverk. Leiligheten fremstår som påkostet og smart innredet med gode løsninger.

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, inneklimate kan være strengere.

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: 1984

UTVENDIG [Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Balkongdør og terrassedør med trekarm og 2-lags glass. 2020 Malt klassifisert entredør B30/35 db. 1984 (original) med Yale Doorman 2020. Terrasse utenfor stue i betong med fliselagt dekke. Størrelse ca. 12 kvm. Utelys, infravarmen og el.stikk. (til infravarmen virker ikke fjernkontrollen) Uisolert utebod på ca. 2 kvm. Innlagt strøm og lys. Elektrisk værstyrt markise. (slitt duk) Balkong utenfor soverom i betong med fliselagt dekke. Størrelse ca. 7 kvm. Elstikk og utelys. Uisolert utebod ca 1 kvm. Innlagt strøm og lys.

INNVEDIG [Gå til side](#)

Innvedig er det gulv av parkett, teppe og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater. Vegg med vinduer i stue/kjøkken er foret ut 5 cm og isolert samt ca. 1/2 veggen på kjøkkenside mot terrasse. Det bemerkes mindre bruksmerker i et soveromsgulv. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører. Plassbygd skap. Garderobeskap. Skyvedørgarderobes.

VÅTROM [Gå til side](#)

Baderommet v/entre fra 2014 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnise. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16-31 mm i dusjsone. Nedsenket dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rør og elektrisk vanskeliggjør hulltagning. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Baderommet v/soverom fra 2014/2020 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Flis på flis på 2 vegger. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13-18 mm i dusjsone. Nedfelt dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36 mm. Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse. Det bemerkes 2 mindre hakk i servanten. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Påvist vannrør i vegg med stendersøker og bilder fra selger. Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN [Gå til side](#)

Husebykjøkkenet fra 2020 har innredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benk og belysning. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombimicro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Kjøkkenøy med barløsning. Det er kjøkkenventilator med kullfilter bak platetopp.

TEKNISKE INSTALLASJONER [Gå til side](#)

Innvedige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i gang med 2 x stoppekraner. Det er avløpsrør av plast. Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg- og vindusventiler. Det er sentralanlegg for varmt vann. Elektrisk oppvarming. Panelovn og varmekabel. Callinganlegg. Downlights. Innlagt fiber. Homey smartsystem. Automatsikringer med skap i felles trappegang.

Oppdragsnr.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 5 av 21

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

TOMTEFORHOLD [Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

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

1 stk håndslukker type FE6TG
Håndslukkeren er fra mai 2011 og fremstår som ny med et trykk på ca. 15 bar. (over 10 år)
Det er røykvarslere på alle soverom og i kjøkken/stue. Disse er koblet opp mot Homey smartsystem.

Arealer [Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg [Gå til side](#)

Lovlighet [Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger ikke tegninger

Oppdragsnr.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

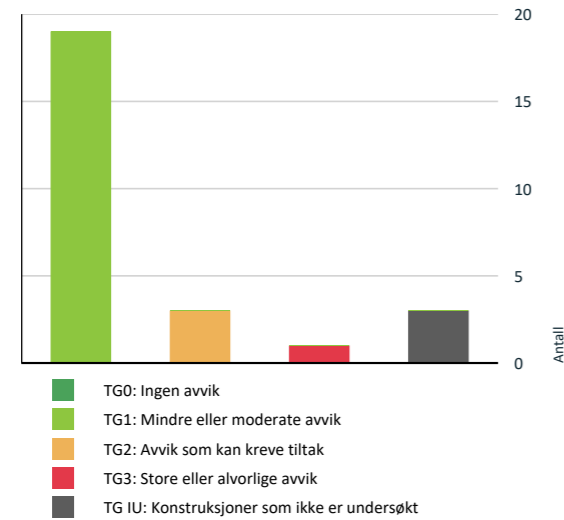
Side: 6 av 21

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
0301 OSLO

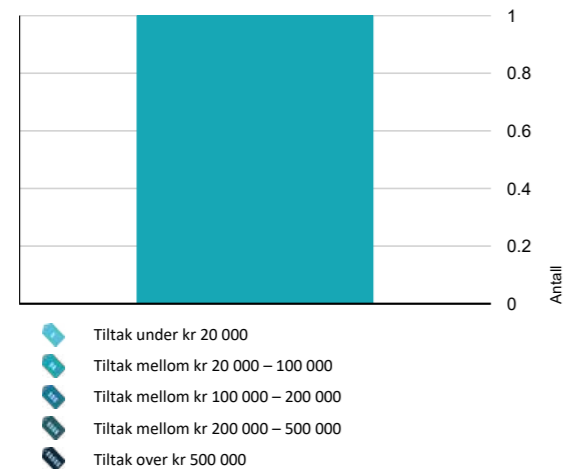
Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

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](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad v/entre > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad v/sov > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

Våtrom > 2. Etasje > Bad v/sov > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ⚠ Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)
- ⚠ Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.
- ⚠ Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Oppdragsnr.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 7 av 21

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1984

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

År	Arbeidstype	Beskrivelse
2020	Ombygging	Omgjøring på romløsningen i leiligheten før innflytning i mai 2020. Kjøkkenet ble flyttet inn i stuen og det ble etablert 1 ekstra soverom.
2020	Modernisering	Se liste under oppussinger/modernisering. Opplysninger om eiendommen.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør og terrassedør med trekarm og 2-lags glass. 2020 Malt klassifisert entredør B30/35 db. 1984 (original) med Yale Doorman 2020.

Årstall: 2020 Kilde: Produksjonsår på produkt



Klassifisert entredør fra byggeår

Oppdragsnr.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 8 av 21

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Terrasse utenfor stue i betong med fliselagt dekke. Størrelse ca. 12 kvm. Utelys, infravarmen og el.stikk. (til infravarmen virker ikke fjernkontrollen)
Isolert utebod på ca. 2 kvm. Innlagt strøm og lys.
Elektrisk værstyrt markise. (slitt duk)

Balkong utenfor soverom i betong med fliselagt dekke. Størrelse ca. 7 kvm.
Elstikk og utelys.
Isolert utebod ca 1 kvm. Innlagt strøm og lys.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Tørråte i noen kleddningsbord på terrassebod.
Membran/epoxy i vannrenne har sluppet stedvis/trenger oppgradering iflg. eier.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Balkonger er ofte sameiets/borettslagets ansvarsområde uten at det er sjekket spesifikt i dette tilfellet. Det må foretas lokal utbedring av råte.



Tørråte i noen kleddningsbord på terrassebod.

INNVEDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av parkett, teppe og fliser. Veggene har tapet og malte plater. Innvendige tak har malte plater.
Vegg med vinduer i stue/kjøkken er foret ut 5 cm og isolert samt ca. 1/2 vegg på kjøkkenside mot terrasse. (se tekst under areal)
Det bemerkes mindre bruksmerker i et soveromsgulv.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

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.

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Målt vilkårlig +/- 34 mm skjevhet på stue/kjøkkengulv.
Målt vilkårlig +/- 8 mm skjevhet på et soveromsgulv.

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 glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Plassbygd skap.
Garderobeskap.
Skyvedørgarderobes.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

VÅTROM

2. ETASJE > BAD V/ENTRE

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 16-31 mm i dusjsone. Nedsenket dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 50 mm.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2014

Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Sluk i dusjsone.

2. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet v/entre fra 2014 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjnisje.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Røropplegg i servantskap

2. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD V/ENTRE

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rør og elektrisk vanskeligjør hulltagning. Fuktøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

Oppdragsnr.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 9 av 21

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport



Ingen unormale utslag med fuktindikator på dusjvegger

2. ETASJE > BAD V/SOV

Generell

Beskrivelse

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

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.
Flis på flis på 2 vegger.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13-18 mm i dusjsone. Nedfelt dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 36 mm.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Sluk i dusjsone.

2. ETASJE > BAD V/SOV

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderommet v/soverom fra 2014/2020 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin samt plass til tørketrommel. Det bemerkes 2 mindre hakk i servanten.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget susterne.

Konsekvens/tiltak

• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.
• 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

2. ETASJE > BAD V/SOV

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

2. ETASJE > BAD V/SOV

TG RJ Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Oppdragsnr.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 10 av 21

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Påvist vannrør i vegg med stendersøker og bilder fra selger.

Fuktsøk: Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.



Årsak til ikke hulltagning: Påvist vannrør i vegg med stendersøker samt bilder fra byggingen.



Ingen unormale utslag med fuktindikator på dusjvegger

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Husebykjøkkenet fra 2020 har innredning med glatte fronter. Fliser på vegg over benk og belysning. Benkeplaten er av heltre. Det er kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, kombimicro, stekeovn, vannstoppssystem og komfyrvakt. Kjøkkenøy med barløsning.

Årstall: 2020 Kilde: Eier



Røropplegg i kjøkkenbenk

TG 2 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter bak platetopp.

Årstall: 2020 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.
- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap i gang med 2 x stoppekraner.

Årstall: 2014 Kilde: Tidligere salgspoppaver



Rørskap i gang med 2 x stoppekraner.

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kursoversikt i rørskap.

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er avløpsrør av plast.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

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

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 8 Andre installasjoner

Beskrivelse

Elektrisk oppvarming.
Panelovn og varmekabel.
Callinganlegg.
Downlights.
Innlagt fiber.
Homey smartsystem.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

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.
2020 Hele det elektriske anlegget (med unntak av varmekabler) ble byttet ut i forbindelse med renoveringen i 2020. Arbeidet ble utført av O.Stabell Elektriske AS. Vi har Samsvarserklæring på dette arbeidet.

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

Ja Ja. Varmekabler/bad ble utført av tidligere eier.

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

Ja, fra renovering i 2020.

Salto ladeboks godkjent av styret og rigget av Lillestrøm Elektro på oppdrag fra Stang Terrasse boligsameie. (tidligere tilstandsrapport)

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, 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 sikringsskap

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

Nei

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

Ja

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

Nei

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Generell kommentar

Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. Det anbefales maskinskrevet kursoversikt.



Elsskap, plassert i felles trappegang.



- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Brannslukker er over 10 år, datert 2011.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.



Brannslukker fra 2011-over 10 år.

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 byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

1 stk håndslukker type FE6TG
Håndslukkeren er fra mai 2011 og fremstår som ny med et trykk på ca. 15 bar. (over 10 år)
Det er røykvarslere på alle soverom og i kjøkken/stue. Disse er koblet opp mot Homey smartsystem.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på håndslukkerutstyr iht gjeldende forskrift om brannforebygging.

Oppdragsnr.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 13 av 21

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
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 målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 14 av 21

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
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)		
2. Etasje	105	5		110	19
Kjeller		2		2	
SUM	105	7			19
SUM BRA	112				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, entré 2, soverom, soverom 2, soverom 3, soverom 4, gang, omkleddingsrom, bad v/entre, bad v/sov, stue/kjøkken	Utebod 1 kvm, utebod 2 kvm, bod i fellesareal	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Leiligheten er opprinnelig 106 kvm. Det er utført tilleggsisolering i stuedel og dermed gitt reduksjon i arealet med 1 kvm.
Takhøyde stue ca. 230 cm.
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på 2 kvm. Mrk. 153, 2 boder på henholdsvis balkong og terrasse på samlet ca 3 kvm, 1 bod i fellesareal i 2 etg samt et skap ca 2,4 kvm samlet.
Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller, nr. 153 med el.billader.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Oppdragsnr.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 15 av 21

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
26.5.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Maarten Sommerfelt	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	39		153	21268 m ²	Tomtearealet er basert på oppgitt areal i matrikelopplysninger (offentlig eiendomsregister).	Eiet

Adresse

Etterstadsletta 80

Hjemmelshaver

Sommerfelt Hanne, Sommerfelt Maarten

Boligselskap

Boligsameiet Stang
Terrasse

Eierandel

1085 / 151215

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

975801055

Felles formue

Kr. 28 009 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 19 068 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 befaringsdagen.

Oppdragsnr.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 16 av 21

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Oppussinger og modernisering

Liste fra eier på mail:

Vi overtok leiligheten i februar 2020 og renoverte alt med unntak av badene i perioden mars-mai 2020.

- Elektrisk arbeid: O. Stabell Elektriske AS (orgnr. 998541298) Samsvarserklæring og fakturagrunnlag foreligger.
- VVS: Vannverket Rørleggerbedrift AS (orgnr. 998121371). Dokumentasjonen her finnes ikke lenger.
- Snekker/maling & flis: PE Entreprenør AS (orgnr. 989445804). Jeg besitter noen bilder fra prosessen og har fakturaer.

Renovering mars-mai 2020

Vi valgte å gjøre om på romløsningen i leilighet før innflytning i mai 2020. Kjøkkenet ble flyttet inn i stuen og det ble etablert 1 ekstra soverom.

Bad/kjøkken

Begge badene ble renovert av tidligere eier i november 2014. Arbeidet ble utført av Godt Bygg AS (Gladsvet 20, 0489 Oslo)(informasjon hentet fra salgsoppgaven/egenerklæring).

Vi har ikke utført noe arbeid på det minste badet i vår eie.

Vann og avløp til nytt kjøkken ble hentet fra det store badet.

På dette badet ble det foret på ca 10 cm på nedre halvdel av vegg med toalett og servant for å føre vannrør videre til kjøkkenet.

Vi flyttet også dør inn til bad, så det ble lagt flis på flis på 2 vegger.

Gulv og sluk er det ikke utført noen arbeid på, kun løpende vedlikehold/renhold.

Kjøkkenet er levert av Huseby og er i malt heltre.

Benkeplatene er levert av Corinor og er 30mm heltre eik og behandlet med Osmo.

Blanco oppvaskkum og blande batteri er innfelt i benkeplaten.

Alle hvitevarer er integrert:

- Siemens kjøleskap
- Siemens fryseskapp
- Siemens induksjonstopp
- Siemens ovn
- Siemens kombiovn og micro
- Siemens oppvaskmaskin
- Faber ventilatorheis på kullfiber

Soverom

Alle soverommene har plassbygget skap. Skapene er fra IKEA og er plassbygget av selger. Integrrert belysning er montert og koblet av O. Stabell Elektriske AS. Soverom #2 fikk montert 1-stavs eikeparkett fra Boen.

Stue

Nytt gulv i 2020 – 1-stavs eikeparkett fra Boen. Gulvet ble lagt på 5mm Silencio-plater for å sikre god lyddemping. Yttervegg i stue ble etterisolert med 50mm Glava.

Taket i stuen er av betong. Vi valgte å felle ned store deler av taket 65mm for å enklere å legge opp takbelysning.

Vinduer og terrassedører

Alle vinduer og begge terrassedører ble byttet ut i 2020 i regi av sameiet.

Elektro

Med unntak av varmekabler på begge bad og i gang, så ble alt det elektriske byttet ut. Nye kurser ble lagt opp. Vi har etablert Homey smartstyring av leiligheten. Homey gir mulighet til å styre belysning, varme, lås på inngangsdør til leilighet, markise, hvitevarer mm. Der hvor det var fysisk mulig er brytere kablet så man ikke er tvunget til å bruke smartstyringen.

Bod

Leiligheten har totalt 4 bodere. Vi etablerte bod #4 på veranda under renoveringen. Boden er satt iht sameiets reglement og er godkjent av styret.

Terrasse

Plassbygget hjørnesofa med oppbevaring ble bygget av selger sommeren 2020.

Oppdragsnr.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 17 av 21

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	91577405			
Kommentar				
Felles forsikring for sameiet. Innbeforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	18.05.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	18.05.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	26.05.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	27.05.2026		Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring- O.Stabell Elektriske AS	05.03.2021	Elektriske arbeider med rehabilitering av leilighet. Eier står for programmering av smarthuskomponenter.	Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport	18.02.2020		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 18 av 21

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperran 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.

Oppdragsnr.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 19 av 21

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
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: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

- Skadegjørerere: Zoologiske eller biologiske skadegjørerere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

- Normal slitasjegrade: Forventet nedslitting 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 omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som oppstas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Areal måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet.

Oppdragsnr.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 20 av 21

- 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/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/XE7307>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 39
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

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

Oppdragsnr.: 16592-1902

Befaringsdato: 26.05.2026

Side: 21 av 21

Proaktiv Properties AS



Egenerklæring

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO

18 May 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Etterstadsletta 80	Etterstadsletta 80	

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?

Leiligheten ble kjøpt i februar 2020.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

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

Vi har bodd i leiligheten siden mai 2020. I perioden februar-mai 2020 ble leiligheten renovert.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Sommerfelt, Maarten

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

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid
 Flytting av kjøkken

2.1.2 Årstall
 2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Vi flyttet kjøkkenet. Da ble vann og avløp trukket gjennom hovedbadet. På hovedbadet flyttet vi også døren. I vegg ble åpnet for å trekke vannrør. Siste til toalett ble byttet ut. Det er lagt ny flis på 2 av veggene.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Vannverket Rørleggerbedrift AS (orgnr. 998 121 371) (

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid
 Bytte av termostat på dusjarmatur

2.2.2 Årstall
 2025

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Bytte av termostat i Tapwell dusjarmatur.

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Comfort Bryn AS (orgnr. 986 160 759)

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra inn, eller er det sett andre tegn til fukt?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 2



4.1.1 Navn på arbeid
 Etterisolering

4.1.2 Årstall
 2020

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Yttervegg i stue ble etterisolert med 5cm Glava i forbindelse med renovering av leiligheten.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
 PE Entreprenør AS (orgnr. 989 445 804)

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid
 Nye vinduer og dører

4.2.2 Årstall
 2020

4.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?
 Faglært Ufaglært

4.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
 Alle vinduer og begge verandadører ble byttet ut i regi av sameiet.

4.2.5 Hvilket firma utførte jobben?
 Byggimpuls

4.2.6 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

Side 3



- 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
- 10.1.1 Navn på arbeid**
 Nytt elektrisk anlegg
- 10.1.2 Årstall**
 2020
- 10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Alt av det elektriske ble byttet ut og erstattet. Det er installert smartstyring (Homey) som har mulighet til å styre lys, lås på inngangsdør, varme mm.
- 10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**
 O. Stabell Elektriske AS (orgnr. 998541298)
- 10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

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
- 13.1.1 Navn på arbeid**
 Flytting av kjøkken
- 13.1.2 Årstall**
 2020
- 13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 I forbindelse med flytting av kjøkkenet ble avløpet lagt gjennom/til hovedbad. For mer informasjon se punkt under våtrom.
- 13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**
 Vannverket Rørleggerbedrift AS (orgnr. 998121371)
- 13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Side 4



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
- 16.1.1 Navn på arbeid**
 Arbeid i regi av sameiet
- 16.1.2 Årstall**
 2024
- 16.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 16.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 I regi av sameiet, mener det var i ca 2024. Det ble byttet noe på taket på bygget (vifte?).
- 16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?**
 Usikker
- 16.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

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?**

Side 5



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 sjenanse 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

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Utskiifting av felles vann og avløpsrør i sjakter. Kostnadene for prosjektet er estimert til 18,6 millioner kroner inklusive mva. Prosjektet vil bli finansiert med låneopptak i sin helhet.

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 48147238

Egenerklæringskjema

Name: **Maarten Sommerfelt** Date: **2026-05-18**

Identification
 Maarten Sommerfelt

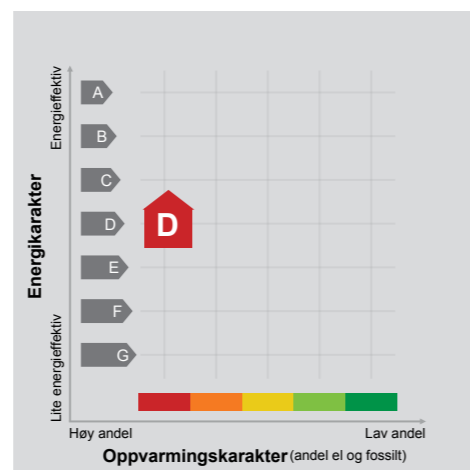
Egenerklæringskjema

Signed by:
Maarten Sommerfelt 18/05-2026 22:46:10 BankID OIDC High

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



Adresse	Etterstadsletta 80
Postnummer	0659
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	39
Seksjonsnummer	153
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	80926960
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiatest-2025-223551
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.



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

Deres ref.: 1000260060 . Vår ref.: 1204-1-153

Dato: 18.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Stang Terrasse
Organisasjonsnr: 975801055
Seksjonseier: Sommerfelt, Maarten
Medeier: Sommerfelt, Hanne
Leilighetsnummer: 153
Adresse: Etterstadsletta 80, 0659 OSLO
Seksjonsnummer: 153
Gnr. 135
Bnr. 39

Opplysninger om boligselskapet:

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

Dersom selger har garasje, følger denne seksjonen. Se felleskostnader www.stangterrasse.no

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

Nei

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207793868
Lånetyper:	Annuitetslån
Rentesats:	6,80%
Restsaldo	1 811 780,00
Innfrielsesdato:	28.02.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

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

Herav:

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

Felleskostnader 6 290,00

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

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

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207793868
Restsaldo:	13 000,62
Kapitalkostnader:	322,38
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 13 000,62,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sven-Robby Syversen Dierkes pr. e-post: dierkes@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/John Olav Stensaker, e-post: stangterrasse@styrerrommet.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 2026

Innkalling

S.nr. 1204
BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

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

Digital avstemning med møte:

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

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1204>

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

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Velkommen til årsmøte 2026

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

Saker til behandling

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

2 av 36

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

3 av 36

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Sven-Robby Dierkes er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges på møtet er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

4 av 36

b) Styret foreslår at resultatet for 2025 overføres til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Resultatet overføres til egenkapital

Vedlegg

1. 1204 - Årsregnskap.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 300.000,-

Sak 6

Utskifting av stigerør

Forslag fremmet av:
Bente Fossli

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Begrunnelse

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

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

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

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

5 av 36

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

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

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

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

Det må også redegjøres for:

* Hvordan skal fasilitetene fordeles mellom beboerne.

* Hvordan renhold skal organiseres, og hvor ofte rengjøring vil bli gjennomført.

* Hvor mange personer fasilitetene er dimensjonert for.

* Om fasilitetene vil være forbeholdt beboerne, eller også benyttes av entreprenørens ansatte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomi

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

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

Alna Terrasse

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

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

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

Nygård Terrasse

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

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

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

Stang Terrasse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Styrets innstilling

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

Begrunnelse/utdypende svar under:

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

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

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

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

Nøyaktig hvor de midlertidige sanitærfasilitetene vil bli plassert under prosjektet er ikke avklart, men det er naturlig at de plasseres så nære som mulig til de berørte oppgangene. Fasilitetene er tiltenkt beboere som er berørt, utførende entreprenør vil ha egne fasiliteter. Rengjøring er beskrevet daglig og er ivaretatt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

2. Sak årsmøte 2026.pdf

Sak 7

Oppgradering av redskapsbod til kombinert sykkelparkering og redskapsbod

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

3. Stang-Kjellerbod.pdf

Sak 8

Oppgradering av låssystemet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

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

Andre tillegg som hengelåser til boder er og mulig.

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

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Vedlegg

4. iLOQ Brosjyre for borettslag.pdf

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges:

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

Sittende styre:

Styreleder:

John Olav Stensaker 2024 - 2026

Styremedlemmer:

Torbjørn Gjefsen 2024 - 2026

Jørn Aass 2024 - 2026

Marion Katharina Fricke 2023 - 2027

Ida Marie Weigård 2025 - 2027

Varamedlemmer:

Gjermund Lien Moland 2025 - 2027

Eivind Vetlesen 2025 - 2026

Valgkomite:

Kjell Helmer Vekve Næss 2025 - 2027

Mats Kleivane 2024 - 2026

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- John Olav Stensaker
Gjenvalg

Valg av 1 styremedlem 2 år Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 2 år:

- Susanne Demou
Nytt styremedlem

Valg av 1 styremedlem 1 år Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem 1 år:

- Jørn Aass
Gjenvalg

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eivind Vetlesen
Gjenvalg

Valg av 1 valgkomite Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Torbjørn Gjefsen

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

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

Arrangementer i sameiet

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

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

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

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

Økonomi

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

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

Sameiet har i 2025 hatt følgende større kostnadsposter:

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

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

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

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

Felleskostnader

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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

Det har ikke vært tilfeller av skadedyr inne i bygningsmassen.

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

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

Mulig rehabilitering av vannrør

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

Sykkelparkering

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

Bytte av låssystem

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

Uteområder og nedgravde søppelbrønner

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

Elektrisk anlegg

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

Utbedring av råteskader

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

Ladeanlegg til elbiler

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

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

Oppfølging sykkelveiprojektet Etterstadsletta vest

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

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

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

Takk for godt samarbeid!

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

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Resultat

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

Arbeidskapital

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

Budsjett 2026

Posten drift og vedlikehold er budsjettet med ordinær drift.

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

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

Side 1 av 1

Penneo Dokumentnøkkel: Z37V-J3A6G-740JS-A51GB-V7MO3-12LE7

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

RESULTATREGNSKAP

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

Vedlegg 1

19 av 36

1204 - Årsregnskap.pdf

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

Oslo, 17.02.2026
Styret i Boligsameiet Stang Terrasse

John Olav Stensaker /s/

Torbjørn Gjefsen /s/

Marion Katharina Fricke /s/

Jørn Aass /s/

Ida Marie Weigård /s/

NOTE 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

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

NOTE 3**ANDRE INNTEKTER**

Plantekasser	7 350
Elbil	110 958
Tilskudd	82 500
SUM ANDRE INNTEKTER	200 808

NOTE 4	
PERSONALKOSTNADER	
Arbeidsgiveravgift	-42 300
SUM PERSONALKOSTNADER	-42 300
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 2024/2025	-300 000
SUM STYREHONORAR	-300 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 579
NOTE 6	
REVISJONSHONORAR	
Revisjon	-21 895
SUM REVISJONSHONORAR	-21 895
NOTE 7	
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	
Drift/vedlikehold bygninger	-178 457
Drift/vedlikehold VVS	-19 978
Drift/vedlikehold elektro	-6 487
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-281 968
Drift/vedlikehold brannsikring	-12 239
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-67 734
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-1 220
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-580 082
NOTE 8	
KOMMUNALE AVGIFTER	
Vann- og avløpsgebyr	-1 559 138
Renovasjonsgebyr	-593 900
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 153 038
NOTE 9	
ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-732 757
SUM ENERGI / FYRING	-732 757

NOTE 10	
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-4 543
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-6 202
Annen leiekostnad	-2 870
Håndverktøy	-623
Vaktmestertjenester	-304 138
Renhold ved firmaer	-307 356
Snørydding	-72 224
Andre driftskostnader	-7 321
Trykksaker	-2 775
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 579
Andre kontorkostnader	-1 829
Porto	-1 485
Kontingenter - Etterstad Vel	-12 180
Bankgebyr	-5 233
Øreavrunding	0
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-733 347
NOTE 11	
FINANSINTEKTER	
Kundeutbytte Gjensidige	98 643
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 947
Renter av sparekonto i OBOS-banken	105 381
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	156
Andre renteinntekter	2 473
SUM FINANSINTEKTER	211 600
NOTE 12	
FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-78 649
Pantegjeldsrenter	-295 893
SUM FINANSKOSTNADER	-374 542
NOTE 13	
AKSJER OG ANDELER	
Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel-TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.	
Balanseført verdi kr 7 000.-.	

NOTE 14**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Felleskostnader 2025	13 664
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	13 664

NOTE 15**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,80 %. Løpetiden er 11 år.	
Opprinnelig 2019	-3 000 000
Økt tidligere	-2 706 403
Nedbetalt tidligere	818 274
Nedbetalt i år	2 407 618
	-2 480 511
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-2 480 511

Forslag til sak på årsmøtet i Stang Terrasse 2026

Sak: Utskifting av stigerør

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

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

Begrunnelse

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

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

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

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

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

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

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

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

Det må også redegjøres for:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Økonomi

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

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

Alna Terrasse

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

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

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

Nygård Terrasse

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

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

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

Stang Terrasse

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

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

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

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

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

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

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

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

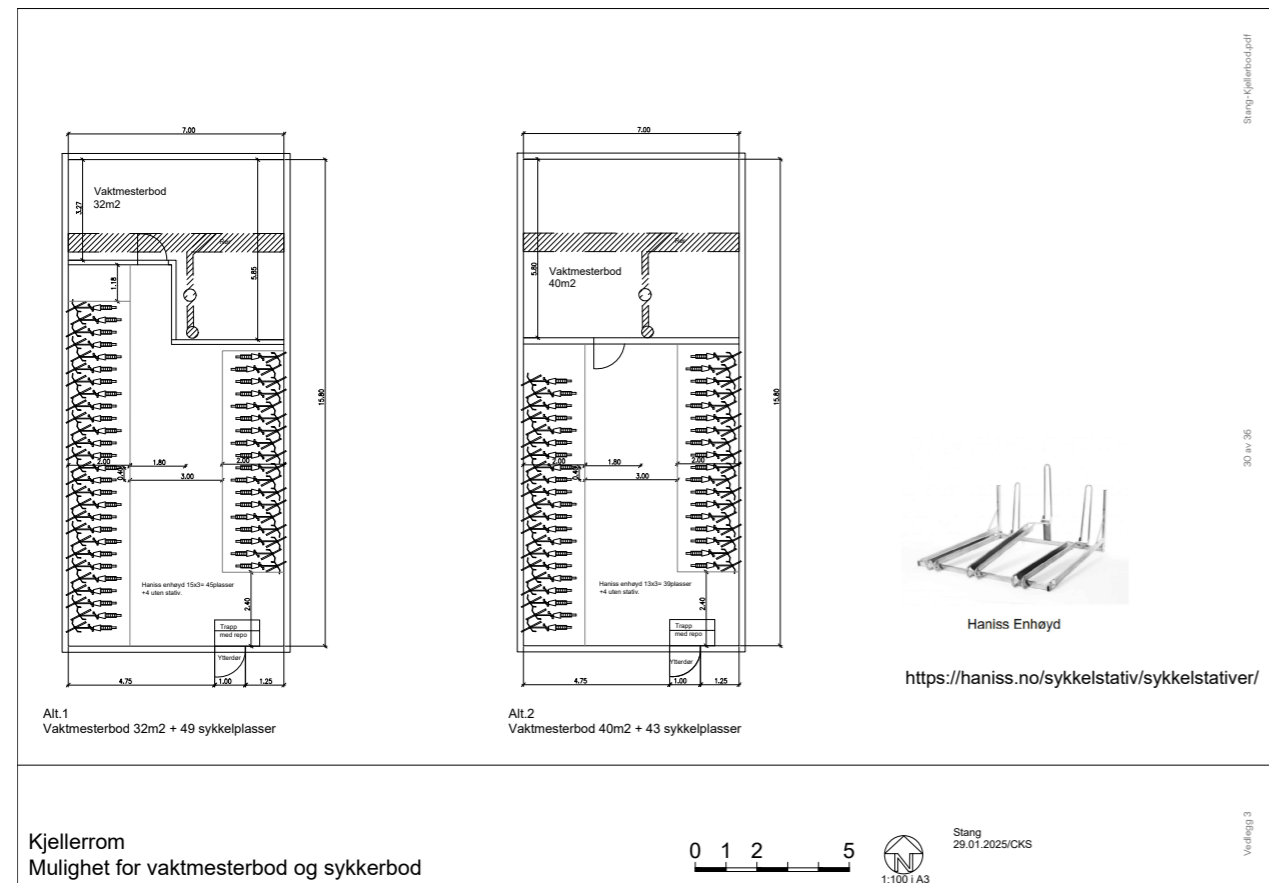
Vi bør ikke gi fra oss denne unike muligheten til å holde felleskostnadene på et lavest mulig nivå, samtidig som vi kan gjennomføre vedlikehold og rehabilitering i millionklassen hvert år.

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

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

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

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



iLOQ batteriløst digital låssystem

Styrets smarte valg

iLOQ S5, Borettslag

iLOQ
Life made limitless.

Stang-Kjellerbod.pdf

Utfordringer

Utfordringer for borettslag

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

Utfordringer med mekaniske nøkler

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

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

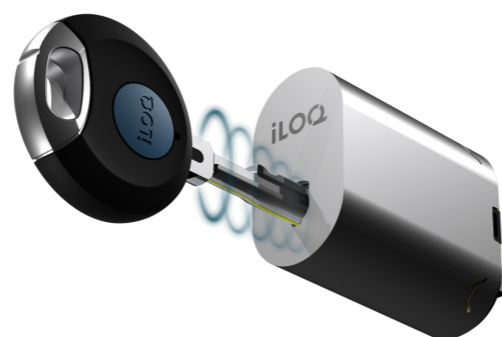
Ønsker du mer informasjon?

Scan QR koden for å komme til vår hjemmeside

Løsning

iLOQ digitalt batterifritt låssystem dekker borettslagets behov

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



iLOQ Norge AS
22 12 09 00
www.iLOQ.com

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 24.03.26 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 31.03.26

Selskapsnummer: 1204 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET STANG TERRASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Sven-Robby Dierkes er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Velges på møtet 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. Resultatet overføres til 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 kr. 300.000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

<p>Sak 6 Utskifting av stigerør</p> <p>Utskifting av stigerør bør gjennomføres over en periode på 6 år, med oppstart i løpet av 2027. Stang Terrasse har 12 oppganger, og det bør byttes 2 oppganger per år. Prosjekt til ca. 18 millioner finansieres over driftsbudsjettet, ikke låneopptak</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 7 Oppgradering av redskapsbod til kombinert sykkelparkering og redskapsbod</p> <p>Årsmøtet ber styret om å gjennomføre planlagt oppgradering av nåværende redskapsbod til kombinert sykkelparkering og redskapsbod.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 8 Oppgradering av låssystemet</p> <p>Årsmøtet ber styret om å gjennomføre utskifting av nøkkelsystem i sameiet til en mer moderne og sikrere løsning.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 9 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styreleder (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> John Olav Stensaker</p> <p>Styremedlem 2 år (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Susanne Demou</p> <p>Styremedlem 1 år (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Jørn Aass</p> <p>Varamedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Eivind Vetlesen</p> <p>Valgkomite (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Torbjørn Gjefsen</p>



Oslo kommune
Plan- og bygningssetaten

Selvaag prosjekt AS
Postboks 544 Økern
0512 OSLO

Dato: 04.03.2013

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201202960-8 Saksbeh: Aleksandar Stijacic Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: ETTERSTADSLETTA 78 - 82 Eiendom: 135/39/0/0

Tiltakshaver: Boligsameiet Stang Terrasse Adresse: Postboks 6668 St. Olavs plass, 0124 OSLO

Søker: Selvaag prosjekt AS Adresse: Postboks 544 Økern, 0512 OSLO

Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: vedlikehold og utbedring (§89)

FERDIGATTEST - ETTERSTADSLETTA 78 - 82

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1.

Det vises til søknad om ferdigattest av 31.01.2013.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 04.03.2013 av:

*Aleksandar Stijacic - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder*

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Boligsameiet Stang Terrasse, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO, stein.morisse@motorforum.no



Plan- og bygningssetaten Besøksadresse: Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Vahls gate 1, 0187 Oslo Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Boks 364 Sentrum Telefaks: 23 49 10 01
0102 Oslo E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.pbe.oslo.kommune.no

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2. Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være tryggende 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, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonssystemer, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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 montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
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 Eiendomsmeistring gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Etterstadsletta 80, 0659 OSLO. Gnr. 135, bnr. 39, snr. 153 i Stang Terrasse Boligsameie, oppdragsnr.: 1000260060
Megler: Sonja Damcevski Johansen, mobil: 98807210, e-post: sdj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaverkr: _____
+ 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: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

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 MiniD.

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

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

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

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

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

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

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten grunnnet 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