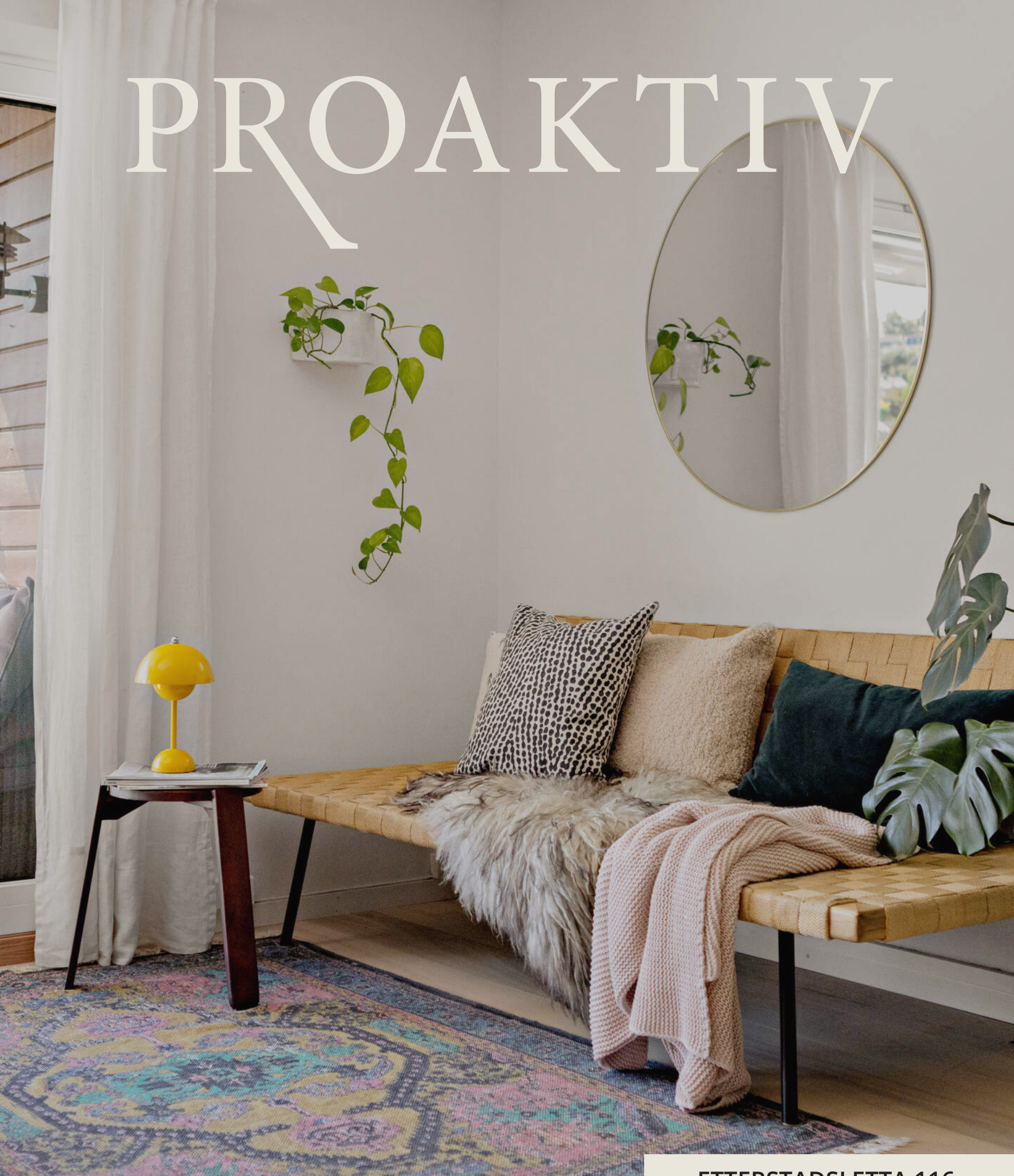


PROAKTIV



ETTERSTADSLETTA 116





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

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Etterstadsletta 116, 0659 OSLO

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 135, bnr. 31, snr. 48 i Boligsameiet Alna Terrasse

Prisantydning: 8.950.000,-

Omkostninger: 249.590,-

Andel fellesgjeld: 474.999,-

Totalpris: 9.674.589,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1983

Rom/soverom: 4/3

BRA: 107 m²

BRA-i: 105 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: Det medfølger parkeringsplass i sameiets felles garasjeanlegg, noe som gir en enkel og komfortabel parkeringsløsning året rundt.

I tillegg finnes gjesteparkering og øvrige parkeringsmuligheter i området i henhold til gjeldende bestemmelser.

Tomt: 15847 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 7152,-

Felleskostnader inkl.: varmtvann, kabel-tv, internett, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forsikring, forretningsførsel m.m.
Trappevask 147,-, Garasje 17,-, Vedlikehold 859,-, TV/internett 220,- og Felleskostnader 5 908,40,-
Etter betongrehabiliteringen er det prosjektert med en økning av felleskostnader på 3% de neste 3 år.

Energimerke: Energiklasse: Rød F.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
36	100	102	110
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
111	128	137	144
Tilstandsrapport	Egenerklærings-skjema	Energiattest	Info. fra forretningsfører
182			
Budskjema			

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

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

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

Boligeier: Trine Petersen Malonæs

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

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

Boligeier: Unni Haga Henriksen

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

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

Boligeier: Stig Werner Einvik

“Raskt salg til rett pris.”

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

Boligselger: Marit Gundersen

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

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

Boligeier: Lene Faannessen

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

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

Boligselger: Grete og Per Wilhelm

”

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

Megler: Sonja Damcevski Johansen



Sonja Damcevski Johansen
Fagansvarlig / Partner / Megler
Mobil: 988 07 210
E-post: sdj@proaktiv.no

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

EN NY HVERDAG

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

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

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

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

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



ETTERSTAD

Kommune: Oslo / Område: Etterstad

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

Beliggenhet

Sentrumsnær og attraktiv beliggenhet på populære Etterstadsletta i et skjermet og tilbaketrukket boligområde. Leiligheten har en meget god intern beliggenhet på boligfeltet og ligger usjenert og luftig til i byggets toppetg./3. etg. med flott utsikt over store grøntarealer. Området er omkranset av flotte opparbeidede grøntarealer, sittegrupper, lekeplasser, turterreng og Alnaelva. Leiligheten er meget lys og tiltalende og har usjenert terrasse og balkong med gode solforhold - et hyggelig oppholdssted både på sommer- og vinterstid. Området er tilbaketrukket og uten gjennomgangstrafikk. Meget fine tur- og joggemuligheter på gangveien ved Alnaelva og på Alnastien som ligger like ved. Dette er en romslig leilighet i et av byens mest populære og ettertraktede strøk. Boligen representerer en sjelden mulighet på Etterstadsletta, perfekt for deg som ønsker både beliggenhet og god plass.



OFFENTLIG TRANSPORT

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

DAGLIGVARE

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

VARER/TJENESTER

🏪 Fyrstikktoget	16 min 🚶
🏪 Ditt apotek Kværnerbyen	11 min 🚶

SPORT

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

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



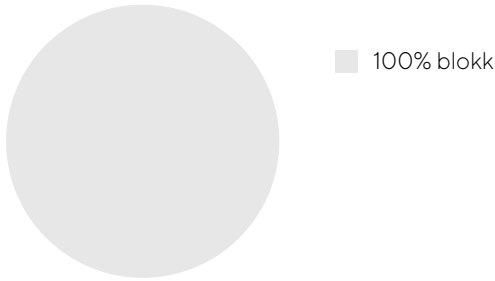
Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærheten som Vålerenga kirke med den omkringliggende parken, et deilig sted å nyte noen timer i solen, leke med barna og møte resten av nabolaget, og Etterstad kolonihager hvor det årlig arrangeres Hagelarm - festivalen for kortreist musikk og kultur. I tillegg er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

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

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

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

BOLIGMASSE



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

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

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	7 min 0.6 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	11 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	13 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	6 min 0.5 km
Valle Hovin videregående skole	21 min

BARNEHAGER

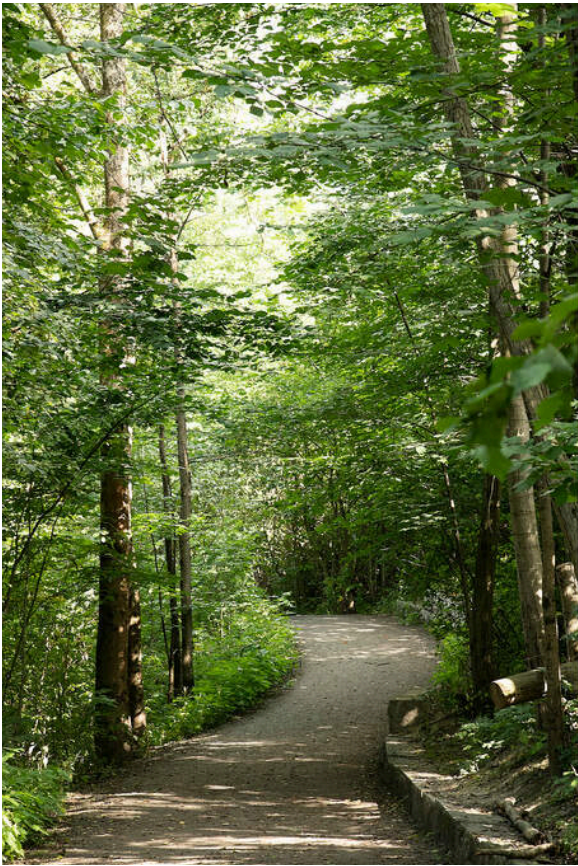
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-6 år) 68 barn	2 min 0.1 km
Fridtjovsgate barnehage (0-5 år) 52 barn	6 min 0.4 km
Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 130 barn	6 min 0.4 km

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

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

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

Etterstadsletta regnes som den mest attraktive og veletablerte delen av Etterstad, kjent for sine åpne grøntarealer, god



avstand mellom bebyggelsen og rolige, luftige omgivelser. Samtidig ligger boligen i umiddelbar nærhet til Ensjø - et område i sterk utvikling med et stadig voksende tilbud av kaféer, bakerier, servicetilbud og det nye NRK-bygget.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av høy- og lavblokkbebyggelse.

Adkomst

Se kartfunksjonen i boligannonsen 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 boligannonsen 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. Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

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

VELKOMMEN TIL ETTERSTADSLETTA 116

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

Parkering

Det medfølger parkeringsplass i sameiets felles garasjeanlegg, noe som gir en enkel og komfortabel parkeringsløsning året rundt.

I tillegg finnes gjesteparkering og øvrige parkeringsmuligheter i området i henhold til gjeldende bestemmelser.

Tomtestørrelse

15 847 m²

Beskrivelse av tomt

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig:

Utvendig er det malte vinduer med 3-lags glass.

Det er malt hovedytterdør av ukjent alder.

Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, produsert i 2025

Det er balkong med tilgang fra stue på ca. 12 kvm.

Det er balkong med tilgang fra soverom på ca. 9 kvm.

Innvendig:

Vegger og himling har malte, glatte flater.

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen.

Lovlighet:

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger.

Kjøkken er flyttet inn i stue og det gamle kjøkkenrommet er i dag soverom.

Tiltaket er ikke søknadspliktige etter plan- og bygningsloven og krever derfor ikke søknad til kommunen.

Hvorvidt arealene er godkjente av kommunen, fremgår kun av stemplede og godkjente tegninger. Godkjente tegninger foreligger i kommunen.

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:

Bad ved stue - Overflater gulv: Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringstidspunktet. Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.





Bad ved stue - Vanntett sjikt, membran og sluk: Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt. Slukristen er montert over vannlåsen og hindrer uttak av denne for rengjøring og vedlikehold. Det anbefales å tilrettelegge slik at vannlåsen kan tas opp ved behov.

Boligen har fått følgende TG2:
Innvendige vannledninger: Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.

Bad ved soverom - Overflater, vegger og himling: Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Bad ved soverom - Overflater gulv: Det er fall mot sluk. Fallet er kontrollert med streklaser ved sluk og utvalgte punkter i gulvet. Stedvis er fallet lite, og vann blir liggende igjen etter dusjing enkelte steder.

Bad ved soverom - Ventilasjon: Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Bad ved stue - Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

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

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.

SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres

gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?
I 2024 oppdaget vi at toalettet "ga litt etter". Toalettet løsnet litt fra veggen ved belastning. Vi kontaktet entreprenør for utbedring og etter reparasjonen har toalettet fungert normalt. Det var også et rundt hull i veggen over speilet, ca 2 cm stort, som ble synlig etter at entreprenør flyttet speilet i ønsket høyde. Dette hullet ba vi om å få fjernet samtidig som toalettet skulle festes.

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
JA, faglært: 2021-2022. Totaltenovering av stort bad. Utvidet i størrelse. Elite Byggentreprenør (snekker, rørlegger, elektriker, murer)og Malermester Petter Skovholt (mikrosement).

JA, faglært: 2026. Bytte servant og servantskap på lite bad. Bad & Bygg VVS Oslo.

JA, faglært: 2024: Forsterket dokasse med fliser og mikrosement. Elite Byggentreprenør og Malermester Petter Skovholt.

4 Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
JA, faglært: 2026. Nye vinduer, balkongdør og skyvedør til terrasse. Utvidet åpning i veggen til terrassedøren. Betongrehabilitering i regi av sameiet. Ny maling på yttervegger. VD Montasje (vinduer og dører) og Torendahl (betonrehabilitering, maling).

JA, faglært: 2026. Montert ny markise i regi av sameiet. Nerligruppen AS

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
JA, faglært: 2022. Totalrenovering av leiligheten. Totalrenoveringen inkluderte flytting av kjøkken og endret rominndeling medførte nytt elektronisk i store deler av leiligheten. Ny sikringsskap og stigeledninger. Sofienberg Elektro (via Elite Byggentreprenør).

JA, faglært: 2026. Nye utelamper på nordsiden. Centrum Elektriske

JA, faglært: 2026. Flyttet el. installasjoner p.g.a. skyvedør.

JA, faglært: 2026. Flyttet strømledninger, stikk og lysbrytere for å kunne lage en større åpning i veggen i forbindelse med montering av skyvedør. SMS Elektro.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
JA, faglært: 2022. Totalrenovering av bad. Flyttet kjøkken, opplegg til vaskemaskin, badekar, dusj. Elite Byggentreprenør.

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller

ventilasjonsanlegg?
JA; faglært: 2024. Kanalrens utført i regi av sameiet. TT-Teknikk.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?
JA: Grunnet betongrehabiliteringen er det planlagt økning i felleskostnader med 3% hvert år frem til og med 2029 ifølge informasjon fra styret i sameiet.

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
JA: Litt dårlig avrenning i renne under blomstertrau på terrassesiden etter kraftig regnvær. Fjernes enkelt manuelt. En løs kontakt på kjøkkenbenken



















1. ÖMRÅDET DE
KAMERAOVERVÄKET





VELKOMMEN INN!

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

Areal

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

3. etasje
BRA-i: 105 kvm
Total BRA: 105 kvm

Terrasse- og balkongareal:
3. etasje: 21 kvm

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Selger opplyser følgende:

- Der er to parkeringsplasser som tilhører sameiet.
- Gjesteparkering registreres digitalt for 5 timer eller 3 dager.
- Det er sykkelparkering blant annet utenfor Etterstadsletta 120. Det finnes flere i sameiet. Det er også muligheter for sykkelparkering innendørs i tilknytning til kjellerbodene.
- Mellom de tre blokkene er det en stor felles terrasse med overbygd tak, grill og mange sitteplasser. Kan reserveres for egne arrangementer.

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, innvendig bod, 2 bad, 3 soverom hvorav et har utgang til balkong.

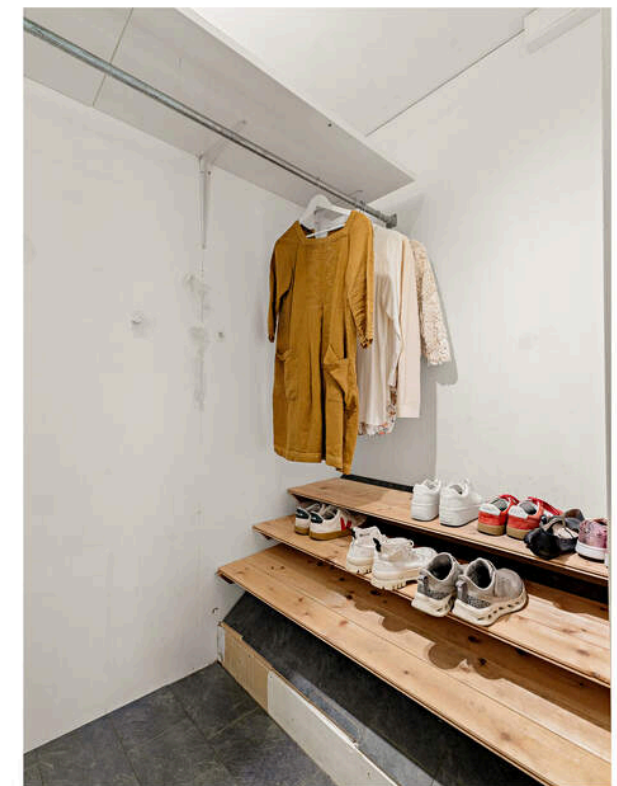
Det medfølger 1 bod i kjeller, 1 bod på terrassen og 1 bod i fellesrom på samme plan som boligen.

Standard

Velkommen til en gjennomført og moderne 4 roms selveierleilighet med en attraktiv og familievennlig beliggenhet i populære Alna Terrasse. Leiligheten har en svært god planløsning med tre romslige soverom, to delikate bad, 2 baderom og en stor stue med åpen kjøkkenløsning som skaper naturlige soner for både hverdagsliv og sosiale sammenkomster. Boligen er betydelig oppgradert de senere årene med blant annet nyere kjøkken, nytt hovedbad, nye overflater og ny parkett. To solrike uteplasser, gode oppbevaringsmuligheter og garasjeplass i felles anlegg gjør dette til en komplett bolig med høy bocomfort.

Entré:

Entréen gir et innbydende førsteinntrykk med lyse overflater, moderne parkett og god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Den romslige gangen binder boligens ulike oppholdsrom sammen på en naturlig måte og understreker den gjennomgående gode planløsningen. Fra entréen er det adkomst til både oppholdsrom, soverom og bad, og den





lyse fargepaletten skaper en luftig og harmonisk atmosfære. Entréen har også tilgang til en innvendig bod med mye lagringsplass.

Stue:

Den romslige stuen er boligens naturlige samlingspunkt og byr på gode møbleringsmuligheter med plass til både sofagruppe og mediemøblement. Store vindusflater slipper inn rikelig med dagslys og gir en lys og luftig romfølelse. Den åpne løsningen mot kjøkkenet skaper et sosialt oppholdsrom hvor familie og gjester enkelt kan samles. Fra stuen er det direkte utgang til den store terrassen som fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsarealet i sommerhalvåret.

Terrasse:

Fra stuen er det utgang til en herlig terrasse på ca. 12 kvm med god plass til både spisegruppe, lounge møbler og beplantning. Terrassen har en skjermet beliggenhet med hyggelig utsyn mot sameiets grønne fellesområder og gode solforhold, og blir et naturlig oppholdsrom gjennom store deler av året. I tilknytning til terrassen finnes også en praktisk utvendig bod som gir ekstra lagringsplass.

Kjøkken med spiseplass:

Kjøkkenet fra 2018 har en stilren og moderne utforming med glatte mørke fronter, god skap og benkeplass samt integrerte hvitevarer. Den åpne løsningen mot stuen gir et sosialt preg og gjør kjøkkenet til en naturlig del av oppholdsrommet. Det er god plass til et stort spisebord ved vinduet, hvor familie og venner kan samles til både hverdagsmåltider og hyggelige selskaper. Kjøkkenets plassering og planløsning bidrar til en luftig og moderne romfølelse.

Baderom:

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

Baderommet ved entré 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 dusj med glassdør.

Det andre baderommet fra 2022 har moderne materialvalg og en eksklusiv utførelse. Badet er innredet med servant med tilhørende innredning, vegghengt toalett, dusjsone med glassvegger, badekar og opplegg for vaskemaskin. Mikrosegment på gulv og vegger, innfelte detaljer og en gjennomført fargepalett gir badet et stilrent uttrykk.



Gulvvarme sørger for god komfort året rundt.

Hovedsoverom:

Soverommet er romslig og innbydende med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning. De lune fargetonene skaper en rolig atmosfære, mens store vindusflater slipper inn godt med naturlig lys.

Soverom 2:

Boligens andre soverom har en god størrelse og passer utmerket som barnerom, gjesterom eller hjemmekontor. Rommet har plass til seng, garderobe og skrivebord, og store vinduer gir et lyst og trivelig preg. Rommet har direkte utgang til privat balkong.

Balkong:

Fra soverom 2 er det utgang til en privat balkong på ca. 9 kvm. Her kan du nyte rolige morgener med kaffe eller avslutte dagen i fredelige omgivelser. Balkongen har god plass til utemøbler og vender mot grønne omgivelser som skaper en skjermet og hyggelig uteplass.

Soverom 3:

Det tredje soverommet er lyst og romslig med fleksible innredningsmuligheter. Rommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor, og har god plass til både seng, garderobe og arbeidsplass ved behov.

Bod:

Leiligheten disponerer svært gode oppbevaringsmuligheter

med en bod i felles trappegang på ca. 2 kvm, en utvendig bod på terrassen på ca. 2 kvm samt en bod i felles kjeller på ca. 2 kvm. Dette gir rikelig med plass til oppbevaring av blant annet sportsutstyr, sesongartikler og annet som ikke benyttes i det daglige.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming

Felles varmtvann.

Dersom rom for varig opphold ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med.

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

Info strømforbruk

Selger opplyser å ha hatt et årlig strømforbruk på ca 17.000 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 riktig. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket



eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at kun integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen. Medfølgende hvitevarer leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Modernisering og påkostninger

2025: Modernisering Nye vinduer.

2022: Modernisering Nytt og utvidet bad, flyttet kjøkken, ny parkett og malt himling og vegger. Avretting av gulv og nye lister, skyvedør og et par dører i gang.

2018: Modernisering Nyere kjøkken.















KJØKKEN MED SPISEPLASS















HOVEDBAD



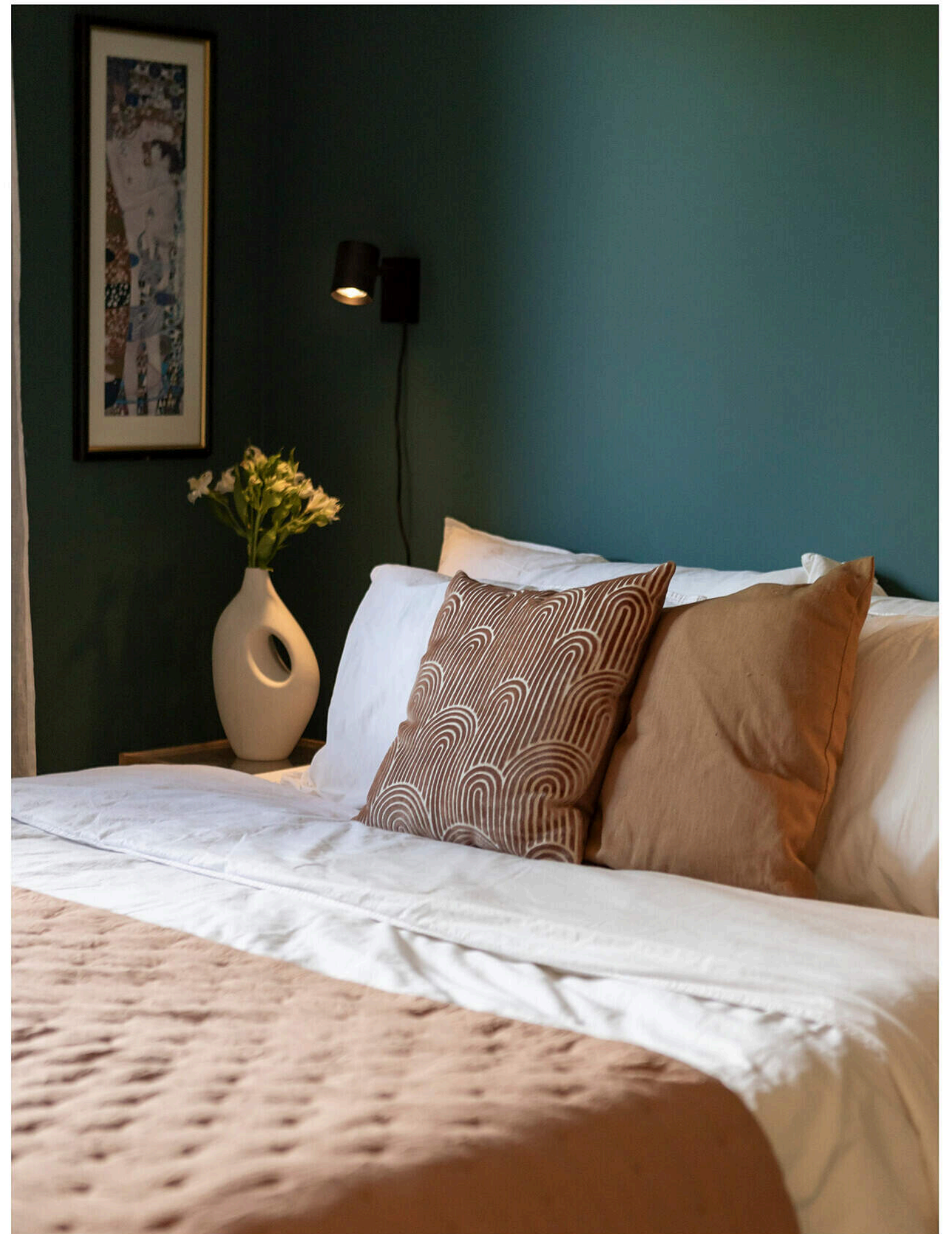






HOVEDSOVEROM









SOVEROM 2









SOVEROM 3







PLANTEGNING

Etterstadsletta 116
3. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS
VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE MÅL.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomtestørrelse

15 847 m²

Beskrivelse av tomt

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

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Felleskostnader pr. mnd

7152,-

Felleskostnader inkluderer

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

Felleskostnadene er fordelt som følger:

Trappevask 147,-
Garasje 17,-
Vedlikehold 859,-
TV/internett 220,-
Felleskostnader 5 908,40,-

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

Etter betongrehabiliteringen er det prosjektert med en økning av felleskostnader på 3% de neste 3 år.

Andel fellesgjeld

474.999,- per fredag, 26. juni 2026

Lånebetingelser fellesgjeld

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987269394
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,15%
Restsaldo 7 825 192,00
Innfrielsesdato: 30.06.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987269386
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,15%
Restsaldo 43 900 000,00

Innfrielsesdato: 30.01.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Avdragsfrihet til og med desember 2030

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

Andel fellesformue

219.424,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

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

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling, f.eks. ved endringer i kostnadsnivå som økte offentlige avgifter, vedlikeholdsbehov, renteendringer ol.

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

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

Forkjøpsrett

Boligen er ikke beheftet med forkjøpsrett.

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

Dyr som er til ulempe for andre beboere må ikke holdes i leilighetene. Lufting av hunden skal skje utenom gangveiene, garasjene og barnas lekeplasser. Lufting av hunden må skje under kontroll. Hundeeskrementer må fjernes.

Kjerneinformasjon

Forsikring

Forsikringsselskap Protector Forsikring Asa
Polisenummer3153787

Sikringsordning

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi primær

2.057.708,- for 2024

Formuesverdi sekundær

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

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

Info formuesverdi

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret. For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

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.

Kjerneinformasjon

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

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

Kommentar fellesgjeld

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

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

- Det foreligger ferdigattest for terrasseblokk, datert: 1985
- Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av fasader, datert: 2011
- Det foreligger sluttnotat for innglassing av balkonger, datert: 2008.

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. Boligens utforming er per i dag ikke i samsvar med siste godkjente tegninger hos kommunen, selger har ikke søkt om endringer av planløsningen til plan og bygningsetaten, og det foreligger derfor ingen dokumentasjon på eventuell godkjenning. Selger har muntlig opplyst tiltaket til styret i sameiet.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Fredag, 20. september 1985

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/135/31/48:
27.05.1983 - Dokumentnr: 14930 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTE OVERGANGSUM SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

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

27.05.1983 - Dokumentnr: 14930 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/11322
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 135 SEKSJONER

03.02.2003 - Dokumentnr: 6767 - Resek/tilleggssek Nye seksjoner:
Snr: 136
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 112/11434
Formål/ sameiebrøk for denne seksjon:
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/11322

03.02.2003 - Dokumentnr: 6767 - Resek/endring formål/brøk/tilleggsdel
Endring av formål/brøk:
Snr: 48
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 105/11434

Regulerings- og arealplaner

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

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

Etterstadsletta vest-prosjektet 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 driftsbase for t -bane, bolig, næring, gangbro. Området er utpekt som "Kollektivknutepunkt - område med potensial for bymessig utvikling" samt "Utviklingsområde i ytre by" i Kommuneplanens arealstrategi mot 2030 (202005767).

Vei/Vann/Avløp

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

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.
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 kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

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

Kjerneinformasjon

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 kjøpere som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon. 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.

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Fredag, 24. juli 2026

Konsesjon

Eiendommen er ikke konsesjonspliktig

Odelsett

Det er ikke odel på eiendommen.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Omk. kjøper beskrivelse

8 950 000,00 (Prisantydning)

474 999,00 (Andel fellesgjeld opprinnelig avtale)

9 424 999,00 (Kontraktsum totalt)
474 999,00 (Andel av fellesgjeld)

9 424 999,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
235 600,00 (Dokumentavgift)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)
545,00 (Tinglysningsgebyr skjøte)

236 690,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring
))
249 590,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring
))

9 661 689,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten
Boligkjøperforsikring))
9 674 589,00 (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 eiendomsmeplingsforetak 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
eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt
for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må
kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter
overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje
og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva
kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og
selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom
partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for
kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av
avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av
om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere
beskrevet nedenfor.

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

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

Forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom
den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller
det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§
3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det
kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig
tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme
gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger
om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan
gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble
gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en
tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven
§ 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig
areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon: Hvis kjøper er
en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig

handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses
som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel
dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av
avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar
utover det konkret avtalte er da begrenset etter
avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.
Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt
boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter
avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers
undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke
eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses
som forbrukere.

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

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres
til å angi ønsket overtagelse 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 kjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter
mot formodning ikke ønsker tinglysing av kjøte 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.

Boligselgerforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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.

Eier

Wenche Bøe
Paul Martin Koksæter

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. 75 799 (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 296,00, Tilretteleggingsgebyr kr 19 875,00, Visning (pr. stk. / pr. time) kr 4 500,00. Sum faste vederlag kr. 70 047.

I tillegg kommer følgende utlegg og andre utgifter: Utlegg kommunale opplysninger kr 3 249,00, Utlegg opplysninger forretningsfører kr 4 375,00, Utlegg tinglysingsgebyr sikringsobligasjon/urådighet kr 545,00, Eierskiftegebyr, selger kr 6 725,00. Sum utlegg og andre utgifter kr. 14 894. Totale kostnader kr. 84 941.

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 - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Personopplysningsloven

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

Hvitvaskingsreglene

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av 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.

Diverse

Årsmelding fra styret 2025/26
- Utskifting av dører- og vinduer:
Siden det ikke var mulig innenfor realistiske økonomiske rammer å innbefatte utskifting av alle gamle dører og vinduer i sameiet har eiere blitt tilbudt dette som opsjon, mot at eierne selv har finansiert dette. Styret søkte og fikk innvilget støtte til dette tiltaket fra ENOVA på 20%. 55 seksjonseiere har benyttet seg av dette tilbudet. Vinduer er levert og montert av «VD Montasje AS» som underleverandør til Thorendahl.
- Innglassing
Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune avsto søknad om innglassing i den opprinnelige rammeplanen for rehabiliteringsarbeidet høsten 2024. På bakgrunn av signaler fra etaten ble ny søknad fremmet, avslått og anket. Siste ankeinstans, Statsforvalteren i Oslo og Akershus, opprettholdt kommunens vedtak i november 2025. Tillatelse til innglassing er gitt for alle tre blokkene i 1997 og det foreligger ferdigattest for 124-128 i 1999. Det er ikke gitt ferdigattest for de øvrige blokkene og denne saken ble dermed henlagt av kommunen i 2008. Styret jobber fortsatt med denne saken og vurderer bl.a. om det vil være aktuelt å melde inn saken til Sivilombudsmannen. Oppdatert informasjon på årsmøtet i mai.
- Markiser
Bytte av markiser er en opsjon i forbindelse med rehabiliteringen og administreres av Thorendahl med Nerligruppen AS som leverandør. Styret har anbefalt to farger ved bestilling av ny markise eller bytte av duk; RAL 9006 «Silver veil» og RAL 7016 «Midnight chalk».
- Vannmålere på hovedinntak
Vann- og avløpsavdelingen i Oslo Kommune har bistått oss med beregning som konkluderer med at årlig innsparing for oss vil ligge i størrelsesorden min. 200' Vedtak om installering av vannmåler på hovedinntak ble vedtatt av sameierne i ekstraordinært årsmøte i februar d.å. Etter anbudsrunde fikk

Dato salgsoppgave
30.7.2026

vår rørlegger REMM anbudet og vannmålere ble montert i løpet av april. Total investering, inkl. snekkerarbeid er ca 230', som medfører at investeringen vil ha betalt seg i løpet av et drøyt år - og deretter gi en betydelig årlig innsparing.
- Brannteknisk tilstandsanalyse.
Norsk Brannvern har på oppdrag fra styret levert tilstandsanalyse datert 10.01.2026. Rapporten gir en god oversikt over branntekniske krav og registrerte avvik, og det er forslag om tiltak både på kort og noe lengre sikt. Rapporten peker på at trappeoppganger, bodganger og garasjer må ryddes for alt som ikke er godkjent av brannvesenet (klær, møbler o.l.). Som eksempel bør nevnes at brannvesenet tillater lagring av ett sett dekk pr. bil i garasjeanlegg - ellers ingen ting. Da det er begrenset rømningvei fra boenheter i 3. og 4. etg. er det nødvendig å etablere kompenserende tiltak. Rapporten peker på at det beste og mest kostnadseffektive vil være å etablere felles brannvarslingsanlegg.
- Skjøtselsplan for uteområdene i Alna Terrasse
Landskapsarkitektfirmaet Lanskaperiet AS har på oppdrag fra styret utarbeidet en skjøtselsplan datert 09.02.26, med et skjøtselskart som gir en god oversikt over eksisterende beplantning. Planen vil være et viktig grunnlag dersom sameiet vil innhente anbud på eksterne gartnertjenester, men også for vaktmester og styret sin oppfølging.
- Ordinært vedlikehold
Lekeplassen ved 124
Styrerommet
Etablering av 1-2 HC-parkeringsplasser. Styret vil sørge for at vedtaket blir fulgt opp så snart det pågående rehabiliteringsarbeidet er ferdig.

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at økning av felleskostnader fra september 2025 ikke lå inne i budsjettet, samt oppgjør av forsikrings sak fra 2024, som ble utbetalt i 2025.
Driftskostnadene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak at kostnadene i fasadeprosjektet ikke var lagt inn i budsjettet Prosjekt kostnadene i 2025 er på kr 25 693 467. Se note 7. Prosjektet er finansiert ved låneopptak.
Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lånekostnader nytt lån i forbindelse med fasadeprosjektet.
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på langsiktig lån er ikke tatt hensyn til.
Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 19 228 681
Det er budsjettet med kr 24 928 346 til større vedlikehold som gjelder fasadeprosjektet.
Dette kommer i tillegg til ordinær drift og vedlikehold
Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimater.
SUM DRIFTSINNTEKTER 8 287 964
SUM DRIFTSKOSTNADER -32 231 528
ÅRSRESULTAT -25 536 429

Dato salgsoppgave
2.8.2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Selveierleilighet
- Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 135, bnr. 31, snr. 48

Sum areal alle bygg: BRA: 111 m² BRA-i: 105 m²



Befaringsdato: 29.06.2026 Rapportdato: 28.07.2026 Oppdragsnr.: 16603-1048 Eiendomsverdi ref nr: TU5859
Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang Vår ref: Morten Kjønniksen



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

Norsk takst

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



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

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

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

Norges Takst AS

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

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

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

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

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

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

Rapportansvarlig

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



Medansvarlig

Morten Kjønneksen
Uavhengig Takstingeniør
mk@norges-takst.no
900 24 343

Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [forskrift til avhendingsloven](#) (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Oppdragsnr.: 16603-1048

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 3 av 17

Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser 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

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har 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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes 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

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved 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 som minimum 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.: 16603-1048

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 4 av 17

Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3 etasje og det medfølger 1 bod i felles trappegang på ca. 2 kvm, en bod på balkong utenfor stue på ca. og en bod i felles kjeller på ca. 2 kvm merket med seksjon 48.

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

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

Parkering i felles garasjeanlegg

Selveierleilighet - Byggeår: 1983

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Utvendig er det malte vinduer med 3-lags glass.
Det er malt hovedytterdør av ukjent alder.
Malt balkongdør i tre med 3-lags glass, produsert i 2025
Det er balkong med tilgang fra stue på ca. 12 kvm.
Det er balkong med tilgang fra soverom på ca. 9 kvm.

INNVEDIG

[Gå til side](#)

Gulvet er utført med parkett og belegg.
Vegger og himling har malte, glatte flater.
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det ble målt +/- 8 mm skjevhet på stue
Det ble målt +/- 5 mm skjevhet på kjøkken.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.
Ifølge eier er det ikke observert skadedyr, fuktkrevende insekter eller andre skadedyr i boligen.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom med tilgang fra gang v/soverom er fra 2022 og har servant m/skap, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon består av kontrollerklæringer og bilder.
Våtrommet har vegger med mikrosement og malt innvendig tak.
Våtrommet har gulv med mikrosement og elektriske varmekabler.
Fall mot sluk på 6–11 mm. i dusjone, 5-8 mm til sluk under badekar.
Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av

membran ved dørterskelen er 31 mm.
Våtrommet har utilstrekkelig ventilering.
Det er ventil i vegg til tilstøtende baderom.
Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking på kjøkken uten å påvise unormale forhold.

Baderom med tilgang fra gang v/stue er fra 2008 og har servant m/skap (byttet i 2026), veggmontert toalett og dusjdør.
Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Det er ikke fremlagt dokumentasjon for våtrommet.
Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.
Våtrommet har annet gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 3–12 mm.
Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og plastsluk.
Våtrommet har avtrekksventilasjon.
Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

IKEA Kjøkken fra 2018, har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap. Rørsklap er plassert i gang og har stoppekraner.
Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).
Tekniske installasjoner har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).
Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

• Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger
Kjøkken er flyttet inn i stue og det gamle kjøkkenrommet er i dag soverom.
Tiltaket er ikke søknadspliktige etter plan- og bygningsloven og krever derfor ikke søknad til kommunen.
Hvorvidt arealene er godkjente av kommunen, fremgår kun av stemplede og godkjente tegninger. Godkjente tegninger foreligger i kommunen.

Oppdragsnr.: 16603-1048

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 5 av 17

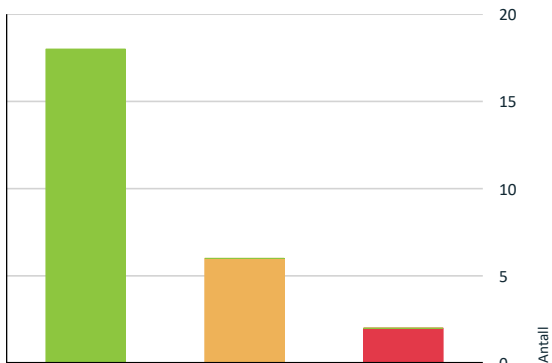
Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- 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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Våtrom > 3. Etasje > Bad gang v/stue > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad gang v/stue > Vanntett sjikt, membran og sluk [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad gang v/soverom > Overflater, vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad gang v/soverom > Overflater gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad gang v/soverom > Ventilasjon [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad gang v/stue > Dokumentasjon for våtrom [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1983

Kommentar
Iflg. infoland online

Anvendelse
Leiligheten er bebodd av eier.

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig og godt vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering		
2025	Modernisering	Nye vinduer og balkongdører.
2022	Modernisering	Nytt og utvidet bad, flyttet kjøkken, ny skyvedør, avrettet gulv, lagt varmekabler, ny parkett og malt himlinger og vegger. Oppgradert det meste av el. anlegget.
2018	Modernisering	Nytt kjøkken.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse
Utvendig er det malte vinduer med 3-lags glass.

Årstall: 2025 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse
Det er malt hovedytterdør av ukjent alder.
Malte balkongdører i tre med 3-lags glass, produsert i 2025.

TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse
Det er balkong med tilgang fra stue på ca. 12 kvm.
Det er balkong med tilgang fra soverom på ca. 9 kvm.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstillende gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
 - Det er blomsterkasse på balkong med tilgang fra stue, høyde på 58 cm.

INNVEDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse
Gulvet er utført med parkett og belegg.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse
Vegger og himling har malte, glatte flater.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse
Etasjeskiller og bærende konstruksjoner er av betong.
Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det ble målt +/- 8 mm skjevhet på stue
Det ble målt +/- 5 mm skjevhet på kjøkken.

Radon

Beskrivelse
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse
Innvendige dører er malte fyllingsdører.
Ny skyvedør i 2025.

TG 1 Skadedyr og fuktkrevende insekter

Beskrivelse
Ifølge eier er det ikke observert skadedyr, fuktkrevende insekter, biller eller lignende.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD GANG V/SOVEROM

Generell

Beskrivelse
Våtrommet er oppført etter teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon består av kontrollerklæringer og bilder.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

3. ETASJE > BAD GANG V/SOVEROM

TG 1 Dokumentasjon for våtrom

Oppdragsnr.: 16603-1048

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 6 av 17

Oppdragsnr.: 16603-1048

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 7 av 17

Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD GANG V/SOVEROM

TO 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har vegger med mikrosement og malt innvendig tak.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

Tetting av hull etter feilmontert speil er ikke tilfredstillende utført.



Ikke tilfredstillende tetting av hull over speil.

3. ETASJE > BAD GANG V/SOVEROM

TO 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har gulv med mikrosement og elektriske varmekabler. Fall mot sluk på 6–11 mm. i dusjsone, 5-8 mm til sluk under badekar.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er fall mot sluk. Fallet er kontrollert med streklaser ved sluk og utvalgte punkter i gulvet. Stedvis er fallet lite, og vann blir liggende igjen etter dusjing enkelte steder.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet fungerer med dette avviket.

Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet.



Noe vann blir liggende igjen etter dusjing.

3. ETASJE > BAD GANG V/SOVEROM

TO 1 Vanntett sjikt, membran og sluk

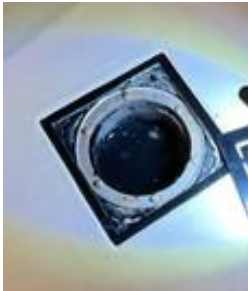
Beskrivelse

Våtrommet har løstliggende banemembran under påstøp på gulv og plastsluk. Høydeforskjellen fra toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen er 31 mm.

Årstall: 2022 Kilde: Eier



Sluk under badekar.



Sluk i dusjsone.

3. ETASJE > BAD GANG V/SOVEROM

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom med tilgang fra gang v/soverom er fra 2022 og har servant m/skap, veggmontert toalett, badekar, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Oppdragsnr.: 16603-1048

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 8 av 17

Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD GANG V/SOVEROM

TO 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har utilstrekkelig ventilering.

Det er ventil i vegg til tilstøtende baderom.

Vurdering av avvik:

- Det etablerte avtrekkssystemet fungerer ikke tilfredsstillende.

Konsekvens/tiltak

- Et avtrekkssystem som ikke fungerer tilfredsstillende kan føre til utilstrekkelig fjerning av fukt og forurensset luft. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, dårlig innelima og fuktskader.

3. ETASJE > BAD GANG V/SOVEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er foretatt fuktmåling ved hulltaking på kjøkken uten å påvise unormale forhold.



Fuktmåling i kjøkkenbenk.

3. ETASJE > BAD GANG V/STUE

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD GANG V/STUE

TO 2 Dokumentasjon for våtrom

Vurdering av avvik:

- Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vantett sjikt.

Konsekvens/tiltak

- Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Manglende dokumentasjon gir derfor økt risiko for skjulte fuktskader, selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

3. ETASJE > BAD GANG V/STUE

TO 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > BAD GANG V/STUE

TO 3 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrommet har annet gulv, elektriske varmekabler og fall mot sluk på 3–12 mm.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på befaringsstidspunktet.
- Det er påvist fysiske hindringer som medfører at lekkasjevann ikke ledes til sluk.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Forhøyet dusjnisje gjør at vann ikke vil ledes til sluk ved en eventuell lekkasje fra servant eller toalett.
- Det må foretas utbedring av fallforhold.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Vann blir liggende igjen etter dusjing.



Forhøyet dusjnisje.

3. ETASJE > BAD GANG V/STUE

Oppdragsnr.: 16603-1048

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 9 av 17

Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har påstrykningsmembran/smøremembran på gulv og plastsluk.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Det er påvist negativ høydeforskjell fra topp av slukrist til topp eller oppkant av vanntett sjikt.
- Slukristen er montert over vannlåsen og hindrer uttak av denne for rengjøring og vedlikehold. Det anbefales å tilrettelegge slik at vannlåsen kan tas opp ved behov.

Konsekvens/tiltak

- Siden dusjnisse ligger høyere en terskel og det ikke er sluk på hovedgulv vil føre til at vann ikke ledes mot sluk ved en eventuell lekkasje fra toalett eller servant.

Vann vil ved en eventuell lekkasje fra servant eller toalett ikke ledes til sluk.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Oppkant til dusjnisse.



Sluk i dusjsone.

Sluk rist hindrer mulighet for å ta opp vannlås.

3. ETASJE > BAD GANG V/STUE

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderom med tilgang fra gang v/stue er fra 2008 og har servant m/skap (byttet i 2026), veggmontert toalett og dusjdør.

Årstall: 2008 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Røropplegg i servantskap.

3. ETASJE > BAD GANG V/STUE

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

3. ETASJE > BAD GANG V/STUE

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt i stue, uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

IKEA Køkken fra 2018, har kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i laminat. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøp/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn og microbølgeovn.

Årstall: 2018 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk fra kokesonen som fører luft ut av boligen, eventuelt oppgradere ventilasjonsløsningen slik at tilfredsstillende avtrekk og luftutskifting oppnås.

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.

Oppdragsnr.: 16603-1048

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 10 av 17

Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Rør-i-rør-anlegget er besiktiget i rørskap. Rørsklap er plassert i gang og har stoppekraner.

Årstall: 2022 Kilde: Eier

Vurdering av avvik:

- Det er påvist synlig kondensvann på eller dryppmerker fra kaldtvannsrør.

Konsekvens/tiltak

- Kondens på kaldtvannsrør kan føre til fuktskader på omkringliggende materialer og bidra til mugg- og råteutvikling over tid.
- Det anbefales å isolere rørene og forbedre ventilasjonen for å redusere kondensdannelse.



Rørskap i gang.



Kondens på vannrør i kasse bad fra gang.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Det er innvendige avløpsrør av PP plastrør (innvendig, svarte eller hvite rør).

Årstall: 2022 Kilde: Eier

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Tekniske installasjoner har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

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

Beskrivelse

Det er mer enn 5 år siden siste el-tilsyn. Det er gjort endringer i elektrisk anlegg etter 1. januar 1999.



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt.

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

Oppdragsnr.: 16603-1048

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 11 av 17

Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

Helse, miljø og sikkerhet

- Vurdering av avvik:**
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Konsekvens/tiltak**
- Det anbefales å utbedre rekkverket slik at høyden tilfredsstiller gjeldende krav, for å sikre trygg bruk.
 - Det er blomsterkasse på balkong med tilgang fra stue, høyde på 58 cm.

Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

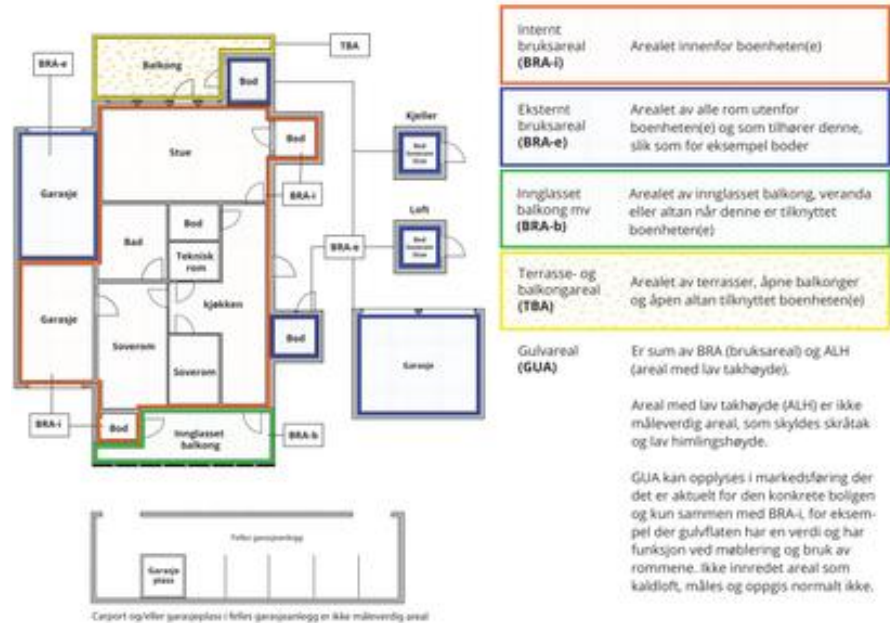
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av 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 bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befarings tidspunktet, 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.

Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Protector Forsikring Asa	3153787			
Kommentar Felles forsikring for sameiet. Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter					
Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.06.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	03.05.2011	Fasadeendring	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	20.09.1985	For nybygg og større arbeider	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	02.07.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	29.07.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no	02.07.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	18.02.2022	Oppussing av leilighet iht. tilbud og endringer beskrevet i mail.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring	28.06.2026	Bytte av 1 lampe på bad og 2 lamper på balkong. Kunde leverte selv lampene.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	28.07.2026	
2	28.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 16603-1048

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 16 av 17

Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 31
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsenivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Oppdragsnr.: 16603-1048

Befaringsdato: 29.06.2026

Side: 17 av 17



Egenerklæring

Etterstadsletta 116, 0659 OSLO

04 Aug 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Etterstadsletta 116	Etterstadsletta 116	

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?

Overtagelse 01.09.2021.

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 der siden februar 2022.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Protector Forsikring ASA-24, 3685570-1.1

Informasjon om selger

Selger

Koksæter, Paul Martin

Forbehold

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

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

ETTERSTADSLETTA 116 undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

I 2024 oppdaget vi at toalettet "ga litt etter". Toalettet løsnet litt fra veggen ved belastning. Vi kontaktet entreprenør for utbedring og etter reprasjonen har toalettet fungert normalt

Det var også et rundt hull i veggen over speilet, ca 2 cm stort, som ble synlig ettet at entreprenør flyttet speilet i ønsket høyde. Dette hullet ba vi om å få fjernet samtidig som toalettet skulle festes.

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Totalrenovering av leilighet

2.1.2 Årstall

2022

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

2021-2022. Totalrenovering av stort bad. Utvidet i størrelse.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Elite Byggentreprenør (snekker, rørlegger, elektriker, murer) og Malermester Petter Skovholt (mikrosement)

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Byttet servant og servantskap

2.2.2 Årstall

2026

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytte servant og servantskap på lite bad

2.2.5 Hvilket firma utførte jobben?

Bad & Bygg VVS Oslo

2.2.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja ☐ Nei

2.3.1 Navn på arbeid

Forsterket "dokasse" og reparert hull over speil

2.3.2 Årstall

2024

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?



☒ Faglært

☐ Ufaglært

2.3.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Forsterket "dokasse" med fliser og mikrosement. Hullet over speil ble også reparert. Entreprenør tok ansvaret for å utbedre feilen.

2.3.5

Hvilket firma utførte jobben?
Elite Byggentreprenør og Malermester Petter Skovholt

2.3.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☐ Ja

☒ Nei

Tak, yttervegg og fasade

3

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

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

4

Er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1

Navn på arbeid
Byttet vinduer og dører

4.1.2

Årstall
2026

4.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nye vinduer, balkongdør og skyvedør til terrasse. Utvidet åpning i veggen til terrassedøren. Betongrehabilitering i regi av sameiet. Ny maling på yttervegger.

4.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
VD Montasje (vinduer og dører) og Torendahl (betongrehabilitering, maling)

4.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

4.2.1

Navn på arbeid
Montert ny markise

4.2.2

Årstall
2026

4.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

4.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Montert ny markise i regi av sameiet.

4.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Nerligruppen AS

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

8

Er det utført arbeid med drenering?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9

Har det vært feil på det elektriske anlegget?

☐ Ja

☒ Nei, ikke som jeg kjenner til

10

Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

☒ Ja

☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1

Navn på arbeid
Totalrenoivering av leiligheten

10.1.2

Årstall
2022

10.1.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.1.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Totalrenoeringen inkluderte flytting av kjøkken og endret rominndeling, som medførte nytt elektronisk i store deler av leiligheten. Nytt sikringsskap og nye stigeledninger.

10.1.5

Hvilket firma utførte jobben?
Sofienberg Elektro (via Elite Byggentreprenør)

10.1.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?

☒ Ja

☐ Nei

10.2.1

Navn på arbeid
Montert nye utelamper

10.2.2

Årstall
2026

10.2.3

Hvordan ble arbeidet utført?

☒ Faglært

☐ Ufaglært

10.2.4

Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Nye utelamper på nordsiden

10.2.5

Hvilket firma utførte jobben?
Centrum Elektriske

10.2.6

Har du dokumentasjon på arbeidet?



☒ Ja☐ Nei

10.3.1 Navn på arbeid
Flyttet el. installasjoner p.g.a. skyvedør

10.3.2 Årstall
2026

10.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

10.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Flyttet strømledninger, stikk og lysbrytere for å kunne lage en større åpning i veggen i forbindelse med montering av skyvedør.

10.3.5 Hvilket firma utførte jobben?
SMS Elektro

10.3.6 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
Totalrenovering av leiligheten

13.1.2 Årstall
2022

13.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?
☒ Faglært☐ Ufaglært

13.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte
Totalrenovering av bad. Flyttet kjøkken, opplegg til vaskemaskin, badekar, dusj.

13.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
Elite Byggentreprenør

13.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?
☒ Ja☐ Nei

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
Kanalrens

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
Kanalrens utført i regi av sameiet

16.1.5 Hvilket firma utførte jobben?
TT-Teknikk

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?
☐ 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 nærområdet?

☐ 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?

Grunnet betongrehabiliteringen er det planlagt økning i felleskostnader med 3% hvert år frem til og med 2029 ifølge informasjon fra styret i sameiet.

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

Skriv opplysningene her:

Litt dårlig avrenning i renne under blomstertrau på terrassesiden etter kraftig regnvær. Fjernes enkelt manuelt.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring
ETTERSTADSLETTA 116

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 66397384

Egenerklæringsskjema

Name
Paul Martin Kokseter

Date
2026-08-04

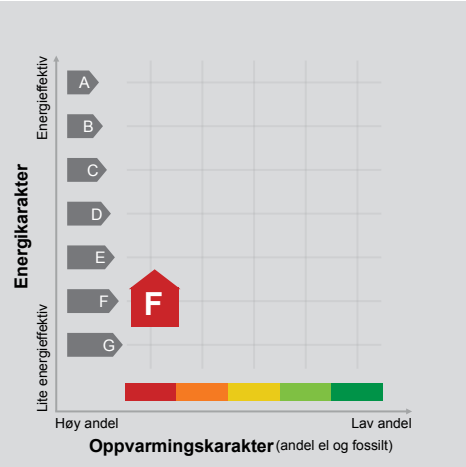
Identification

 Paul Martin Kokseter

ENERGIATTEST



Adresse	Etterstadsletta 116
Postnummer	0659
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	31
Seksjonsnummer	48
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80908792
Bruksenhetsnummer	H0301
Merkenummer	Energiattest-2025-223373
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.



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



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke. Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
- Tips 2: Luft kort og effektivt
- Tips 3: Redusér innetemperaturen
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	
BRA:	105
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja
For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.	

Teknisk installasjon
Ventilasjon





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Etterstadsletta 116	80908792	H0301	48	0	

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1983

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

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

Areal yttervegger	65 m²
Areal tak	105 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	105 m²
Totalt BRA	105 m²
Oppvarmet luftvolum	252 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,50 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	9,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	184,5 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	91 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspr̃ng	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmedelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,83
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	3.8.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	132,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	201,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	24 656 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	234,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	20 534 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	234,82 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	24 656 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	24 656 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	24 656 kWh/år

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

Proaktiv Properties AS
Proaktiv Briskeby v/Julia Mogerhagen
Løvenskioldsgate 23, 0260 OSLO
E-post: julia@proaktiv.no

Deres ref.: 1000260077 . Vår ref.: 1202-1-048 Dato: 26.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Boligsameiet Alna Terrasse
Organisasjonsnr: 875379682
Seksjonseier: Koksæter, Paul Martin
Medeier: Bøe, Wenche
Leilighetsnummer: 048
Adresse: Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
Seksjonsnummer: 48
Gnr. 135
Bnr. 31

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987269394
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,15%
Restsaldo 7 825 192,00
Innfrielsesdato: 30.06.2042
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987269386
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 6,15%
Restsaldo 43 900 000,00
Innfrielsesdato: 30.01.2038
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

Avdragsfrihet til og med desember 2030

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 7 152,07,-		
Herav:		
	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	147,00	
Garasje	17,00	
Vedlikehold	859,67	
TV/internett	220,00	
Felleskostnader	5 908,40	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice 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: 409,-
Fradragsberettigede kostnader: 12 619,-
Annen formue: 219 424,-
Gjeld: 474 107,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987269394
Restsaldo: 71 859,82
Kapitalkostnader: 591,32
Administrasjonsavtale: Nei

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987269386
Restsaldo: 403 139,76
Kapitalkostnader: 2 066,64
Administrasjonsavtale: Nei
Avdragsfrihet opphører i desember 2030 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 474 999,55,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon: 22 99 18 77.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

alnaterrasse@styrommet.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. 1202
BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 20. mai kl. 20:00 og lukker 23. mai kl. 20:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1202>

Det holdes også et frivillig møte 20. mai kl. 19:00 , Etterstad skole.

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 avgå 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 avgås pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Parkeringsplass/ gjeste parkering
7. Hobbyrom
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET ALNA TERRASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Kristina Elise Bennin er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Gunnar Molnes og Cathrine Netland Egset er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsmelding fra styret april 2026.pdf
- 2. Kommentarer til Årsregnskap 2025.pdf
- 3. ALNA TERRASSE BOLIGSAMEIE Årsregnskap 2025.pdf
- 4. 1202 Alna Terrasse Boligsameie - revisjonsberetning 2025.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 320 000.

I tillegg foreslår kr 200 000 som honorar for arbeid med fasadeprosjektet.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000 + 200 000. tilsammen kr 520 000

Sak 6

Parkeringsplass/ gjeste parkering

Forslag fremmet av:
Iftekhar Hussain

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Hei , håper dere kan få merket p.plassene ved E sletta 122 med hvite streker.

Det er plass til 5 biler der men fordi strekene er borte så blir det kun brukt av 4 biler.

Har også lyst til spørre ang parkering av store campingbiler som stikker ut nokså langt og tar mye plass. Er det greit eller kanskje de burde bli oppfordret til å bruke plassene i nedre rekke ved (124-128).

Mener at det er bedre eller romsligere plasser der.....

Takk

Styrets innstilling

Det er stort behov for å friske opp oppmerkingen av alle parkeringsplasser på eiendommen og vil sørge for at dette blir gjort asap. Når det gjelder nedre parkeringsplass må dette, av praktiske grunner, vente til rehabiliteringsprosjektet er ferdig. Styret har mottatt flere henvendelser fra beboere som har påpekt at plassering av store biler opp langs Etterstadgata hindrer sikt ved utkjøring og dermed kan være trafikk farlig. Styret vil derfor henstille til eiere av bobiler og andre større kjøretøy at de benytter nedre parkeringsplass

a)

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

- For Parkerigsplass/ gjeste parkering
- Mot Parkerigsplass/ gjeste parkering

b)

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

1. Kanskje campingbiler bør få noen faste p.plasser for parkering .
2. Styret sørger for oppmerking av parkeringsplasser så fort dette lar seg gjennomføre. Styret vil henstille til eiere av bobiler og tilsvarende store biler at de benytter den nedre parkeringsplassen.

Sak 7

Hobbyrom

Forslag fremmet av:
Dag-Bertil Marthinsen Ronde

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Hei, finnes det noe sted i borettslaget hvor det er mulig å etablere et hobbyrom? Tanken er å ha et rom hvor man feks kan jobbe med elektrisk vertkøy, sag, slip etc. Mulig rommet ved inngangen til garasjen under 120 kan egne seg.

Styrets innstilling

I forslaget er det direkte henvist til rom ved garasjeport i 122. Dette rommet brukes i dag av vaktmester til oppbevaring av alle hageredskaper, vannslange-tromler (om vinteren), maling/utstyr, pluss en mengde andre ting. Rommet kan etter styrets vurdering ikke omdisponeres. Et tilsvarende rom ved garasjeporten i 124 benyttes til å plassere gjenstander som beboere har satt utenfor søppel konteinerne - eller andre steder på eiendommen, og som renholdsverket ikke tar med seg. For å redusere kostnader har styret avtalt med vaktmester å lagre tingene her til det er en tilstrekkelig mengde til å fylle opp en bil/henger, og vil derfor ikke anbefale å omdisponere dette rommet heller. Styret er imidlertid positiv til tanken om å etablere et snekker- eller hobbyrom, og vil undersøke om det er mulig å finne fram til et praktisk og økonomisk akseptabelt alternativ.

a)

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

- For Hobbyrom
- Mot Hobbyrom

b)

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

1. Etablere hobbyrom.
2. Styret undersøker muligheten for å finne fram til et praktisk og økonomisk akseptabelt alternativ til det som er foreslått.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Anne Siri Brandrud

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Aleksander Øistad
- Gry Elisabeth Grandal
- Kristian Sørum

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Hanne Marit Valen

Årsmelding fra styret 2025/26

Rehabilitering

Arbeidet med rehabilitering av betong og fasader i Alna Terrasse startet opp i begynnelsen av juni 2025. Arbeidet har siden stort sett fulgt oppsatt fremdriftsplan, dog med noen justeringer som følge av at omfanget av skader har vært svært varierende. Kort oppsummert; skadeomfanget på balkongsidene har vært langt mer omfattende enn forventet ved oppsett av opprinnelig fremdriftsplan. Vi har informert beboerne om at endring i fremdriftsplan kan påregnes som følge av varierende skadeomfang. På nåværende tidspunkt ser det ut til at arbeidet blir utført innenfor prosjektets budsjettramme.

Arbeidet følges opp av vår prosjektleder Hilde Henden fra OBOS og betongekspert Pål Ødegård Hanssen fra «Ødegård & Lund». Sistnevnte har pr. uke 16 levert 74 befaringsrapporter med omfattende bildedokumentasjon. Disse beskriver i detalj både skadeomfang på betongen og reparasjonsarbeidet som er utført. Fra styrets side følges arbeidet daglig opp av styremedlem Kristian Sørum og styreleder Anne Siri Brandrud, gjennom elektronisk kommunikasjon med entreprenør, prosjektledere og beboere, og gjennom byggemøter hver annen uke og befaringer i forbindelse med avslutning av hvert trinn i arbeidet (hver side av blokkene).

Beboere er orientert om prosjektets gang gjennom to åpne orienteringsmøter i perioden. Disse har vært avholdt ute på grillplassen. Styret har i tillegg orientert om fremdrift og pågående arbeid på Vibbo, der alle beboere har hatt mulighet til å stille spørsmål og kommentere pågående arbeider fortløpende.

Vår prosjektleder Hilde Henden, betongekspert Pål Ødegård Hanssen og prosjektleder for Thorendahl Isak Asplin vil være tilstede på årsmøtet den 20.mai og orientere om prosjektets status, oppfølging og avslutning.

• Utskifting av dører- og vinduer

Siden det ikke var mulig innenfor realistiske økonomiske rammer å innbefatte utskifting av alle gamle dører og vinduer i sameiet har eiere blitt tilbudt dette som opsjon, mot at eierne selv har finansiert dette. Styret søkte og fikk innvilget støtte til dette tiltaket fra ENOVA på 20%. 55 seksjonseiere har benyttet seg av dette tilbudet. Vinduer er levert og montert av «VD Montasje AS» som underleverandør til Thorendahl.

• Innglassing

Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune avslo søknad om innglassing i den opprinnelige rammeplanen for rehabiliteringsarbeidet høsten 2024. På bakgrunn av signaler fra etaten ble ny søknad fremmet, avslått og anket. Siste ankeinstans, Statsforvalteren i Oslo og Akershus, opprettholdt kommunens vedtak i november 2025. Tillatelse til innglassing er gitt for alle tre blokkene i 1997 og det foreligger ferdigattest for 124-128 i 1999. Det er ikke gitt ferdigattest for de øvrige blokkene og denne saken ble dermed henlagt av kommunen i 2008.

Styret jobber fortsatt med denne saken og vurderer bl.a. om det vil være aktuelt å melde inn saken til Sivilombudsmannen. Oppdatert informasjon på årsmøtet i mai.

• Markiser

Bytte av markiser er en opsjon i forbindelse med rehabiliteringen og administreres av Thorendahl med Nerligruppen AS som leverandør. Styret har anbefalt to farger ved bestilling av ny markise eller bytte av duk; RAL 9006 «Silver veil» og RAL 7016 «Midnight chalk».

Gang/sykkelvei – utvidelse til dobbel bredde

Dette prosjektet er nå avsluttet og endelig avtale med kommunen er fulgt opp. Planter, stort sett syrinbusker, er flyttet inn på vår eiendom. Busker langs levegg mot jernbanen er beholdt, det er bygget opp en mur av granittstein mot 114 og det er lagt granittstein under de to benkene på plenen utenfor 124-128. Større trær mot jernbanen er beholdt.

Vannmålere på hovedinntak

I en artikkel fra OBOS med tittelen "Er det fortsatt lønnsomt med vannmåler?" konkluderes det med at det for mange sameier vil være lønnsomt å betale for vann etter faktisk forbruk, til tross for at nye regler for beregning av vannavgiften blir noe mindre gunstig enn det har vært tidligere. Vann- og avløpsavdelingen i Oslo Kommune har bistått oss med beregning som konkluderer med at årlig innsparing for oss vil ligge i størrelsesorden min. 200’ Vedtak om installering av vannmåler på hovedinntak ble vedtatt av sameierne i ekstraordinært årsmøte i februar d.å. Etter anbudsrunde fikk vår rørlegger REMM anbudet og vannmålere ble montert i løpet av april. Total investering, inkl. snekkerarbeid er ca 230’, som medfører at investeringen vil ha betalt seg i løpet av et drøyt år - og deretter gi en betydelig årlig innsparing.

Brannteknisk tilstandsanalyse.

Norsk Brannvern har på oppdrag fra styret levert tilstandsanalyse datert 10.01.2026. Rapporten gir en god oversikt over branntekniske krav og registrerte avvik, og det er forslag om tiltak både på kort og noe lengre sikt. Rapporten peker på at trappeoppganger, bodganger og garasjer må ryddes for alt som ikke er godkjent av brannvesenet (klær, møbler o.l.). Som eksempel bør nevnes at brannvesenet tillater lagring av ett sett dekk pr. bil i garasjeanlegg – ellers ingen ting. Da det er begrenset rømningvei fra boenheter i 3. og 4. etg. er det nødvendig å etablere kompenserende tiltak. Rapporten peker på at det beste og mest kostnadseffektive vil være å etablere felles brannvarslingsanlegg.

Skjøtselsplan for uteområdene i Alna Terrasse

Landskapsarkitektfirmaet Lanskaperiet AS har på oppdrag fra styret utarbeidet en skjøtselsplan datert 09.02.26, med et skjøtselskart som gir en god oversikt over eksisterende beplantning. Planen vil være et viktig grunnlag dersom sameiet vil innhente anbud på eksterne gartnertjenester, men også for vaktmester og styret sin oppfølging. Vårt uteareal omfatter nesten 10 da (9600 m2) hvor det er plantet mer enn 500 busker og ca 50 trær, som alle trenger jevnlig ettersyn og stell.

Ordinært vedlikehold

- **Lekeplassen ved 124**

Denne ble totalrenovert sommeren 2025. Etter anbudsrunde ble firmaet Doning AS valgt. Alt gammelt treverk fjernet og sand byttet ut. Eksisterende lekeapparater beholdt.

- **Stylerommet**

Etter omfattende utbedring av lekkasjer i begge berederrom er stylerommet endelig klar til bruk for styret og for. I forbindelse med rehabiliteringsarbeidet har både stylerommet og rommet ved siden av blitt benyttet av Thorendahl sine arbeidere.

- **Etablering av 1-2 HC-parkeringsplasser**

på sameiets felles parkering ble vedtatt av årsmøtet i fjor, men er ikke effektivert. Dette som følge av det pågående rehabiliteringsarbeidet, noe som medfører behov for mange parkeringsplasser til plassering av containere og til entreprenørens arbeids-biler. Styret vil sørge for at vedtaket blir fulgt opp så snart det pågående rehabiliteringsarbeidet er ferdig.

Alna Terrasse har fungerende samarbeidsavtaler med firmaene Anticimex (skadedyrkontroll), R.Bergersen (dører og callinganlegg), Rosing (garasjedører), Norva Gravco (spyling av avløp 114), REMM (rørleggertjenester), Centrum Elektriske (belysning og el installasjoner) og Karlsen Vaktmestertjeneste AS.

Styrets arbeid

Selv om arbeidet i styret kan være krevende, spesielt i tider med store og omfattende prosjekter, er det også interessant og lærerikt. Vi vil igjen oppfordre våre sameiere om å melde seg til innsats for fellesskapet, gjennom deltakelse i styret, i valgkomiteen eller eventuelle arbeidsgrupper. Ta gjerne kontakt med styrets medlemmer om du lurert på hva arbeidet innebærer. Siden forrige årsmøte har vi hatt 18 styremøter (inkl. 2 regnskaps-/budsjettmøter) og behandlet over 100 saker. I tillegg har vi arrangert 2 informasjonsmøter knyttet til rehabiliterings-prosjektet og avholdt to ekstraordinære årsmøter.

Styret i Alna Terrasse Boligsameie

ÅRSREGNSKAPET

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at økning av felleskostnader fra september 2025 ikke lå inne i budsjettet, samt oppgjør av forsikringssak fra 2024, som ble utbetalt i 2025.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at kostnadene i fasadeprosjektet ikke var lagt inn i budsjettet Prosjektkostnadene i 2025 er på kr **25 693 467. Se note 7.** Prosjektet er finansiert ved låneopptak.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lånekostnader nytt lån i forbindelse med fasadeprosjektet.

Resultat

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrasket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 19 228 681

BUDSJETT 2026

Det er budsjettert med **kr 24 928 346 til større vedlikehold som gjelder fasadeprosjektet.** Dette kommer i tillegg til ordinær drift og vedlikehold Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift og vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

ALNA TERRASSE BOLIGSAMEIE					
ORG.NR. 875379682, KLIENTNR. 1202					
RESULTATREGNSKAP					
	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 160 242	7 154 818	7 448 000	9 555 000
Andre inntekter	3	127 722	210	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 287 964	7 155 028	7 448 000	9 555 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-273 320	-273 320	-273 000	-273 320
Styrehonorar	5	-320 000	-320 000	-320 000	-320 000
Revisjonshonorar	6	-3 125	-11 250	-11 000	-11 330
Forretningsførerhonorar		-180 310	-172 075	-177 000	-184 965
Konsulenthonorar		-248 476	-882 303	-110 000	-25 000
Drift og vedlikehold	7	-26 336 891	-1 396 849	-660 000	-25 620 646
Forsikringer		-756 052	-812 724	-580 000	-649 600
Kommunale avgifter	8	-2 064 814	-1 894 320	-2 166 000	-2 267 392
Energi/fyring	9	-587 214	-534 183	-600 000	-600 000
TV-anlegg/bredbånd		-331 230	-375 008	-374 000	-385 220
Andre driftskostnader	10	-1 130 097	-1 063 439	-1 119 400	-1 213 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-32 231 528	-7 735 472	-6 390 400	-31 550 473
DRIFTSRESULTAT		-23 943 565	-580 444	1 057 600	-21 995 473
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	44 547	140 582	74 999	74 999
Finanskostnader	12	-1 637 411	-609 929	-591 000	-1 858 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 592 864	-469 347	-516 001	-1 783 001
ÅRSRESULTAT		-25 536 429	-1 049 791	541 599	-23 778 474
Overføringer:					
Udekket tap:		-25 536 429	-1 049 791		

BALANSE			
	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Aksjer og andeler	13	5 400	5 400
SUM ANLEGGSMIDLER		5 400	5 400
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		37 487	280
Forskuddsbetalte kostnader		6 847	298 490
Driftskonto OBOS-banken		26 949 082	507 882
Sparekonto OBOS-banken		102 274	878 711
SUM OMLØPSMIDLER		27 095 690	1 685 363
SUM EIENDELER		27 101 090	1 690 763
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	14	-32 633 208	-7 096 779
SUM EGENKAPITAL		-32 633 208	-7 096 779
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	51 867 289	8 278 987
SUM LANGSIKTIG GJELD		51 867 289	8 278 987
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		118 396	111 278
Leverandørgjeld		7 731 134	393 998
Påløpte renter		17 479	3 279
SUM KORTSIKTIG GJELD		7 867 009	508 555
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		27 101 090	1 690 763
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.04.2026
Styret i Alna Terrasse Boligsameie

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

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 KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Strøm el-bil	81 493
Felleskostnader	6 330 948
Garasje	24 548
TV/internett	359 040
Trappevask	239 904
Vedlikehold	1 124 308
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 160 242

NOTE 3

ANDRE INNTEKTER

Forsikring skadesak	127 722
SUM ANDRE INNTEKTER	127 722

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-73 320
Ekstra styrehon. i fob fasaderehab	-200 000
SUM PERSONALKOSTNADER	-273 320

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

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-320 000
SUM STYREHONORAR	-320 000

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-3 125
SUM REVISJONSHONORAR	-3 125

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Thorendahl AS	24 289 844
Brekke & Strand Akustikk	21 321
Fradrag utfaktureret	-17 596
Tilskudd Oslo kommune	-187 500
Nokas brannkonsult	19 463
Norsk Gjenvinning	56 848
Obos Prosjekt	855 082
Absolutt arkitektur AS	132 695
Plan og bygningsetaten	28 260
Ødegård og Lund AS	495 050

SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-442 410
Drift/vedlikehold VVS	-55 016
Drift/vedlikehold elektro	-34 662
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-52 048
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-30 652
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-6 636

SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-1 365 754
Feie- og tilsynsgebyr	-243
Renovasjonsgebyr	-698 817

SUM KOMMUNALE AVGIFTER

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-587 214
SUM ENERGI / FYRING	-587 214

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-10 785
Container	-65 623
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 347
Diverse utstyr	-1 445
Annet driftsmateriale	-2 670
Lyspærer og sikringer	-1 031
Vaktmestertjenester	-384 814
Vakthold	-238 038
Renhold ved firmaer	-234 323
Snørydding	-136 521
Andre driftskostnader	-7 917
Kontor- og datarekvisita	-1 799
Trykksaker	-2 354
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 290
Andre kontorkostnader	-378
Porto	-1 025
Kontingenter	-9 450
Bank- og kortgebyr	-4 716
Øreavrunding	-3
Velferdskostnader	-5 567
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 130 097

NOTE 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	26 114
Renter av sparekonto i OBOS-banken	14 535
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 346
Andre renteinntekter	2 552
SUM FINANSINNTEKTER	44 547

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-299 146
Pantegjeldsrenter	-256 585
Pantegjeldsrenter	-1 080 955
Renter på leverandørgjeld	-725
SUM FINANSKOSTNADER	-1 637 411

NOTE 13

AKSJER OG ANDELER

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

NOTE 14

UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,15 %. Løpetiden er 17 år.	
Opprinnelig 2025	-8 100 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	142 711
	-7 957 289

Svenska Handelsbanken AB NUF	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 6,15 %. Løpetiden er 13 år., avdragsfritt frem til 01.12.30	
Opprinnelig 2025	-43 900 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	229 302
	-43 670 698

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,25 %. Løpetiden er 25 år.	
Opprinnelig 2016	-10 796 428
Nedbetalt tidligere	2 517 441
Nedbetalt i år	-8 278 987
	0

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN	-51 627 987
------------------------------	-------------

Til årsmøtet i Boligsameiet Alna Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Alna Terrasse som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no

Vedlegg 4

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

17 av 2202 Alna Terrasse Boligsameie - revisjonsberetning 2025.pdf

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

Oslo, 23. april 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Vedlegg 4

18 av 2202 Alna Terrasse Boligsameie - revisjonsberetning 2025.pdf

2 / 2

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 20.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 23.05.26
Selskapsnummer: 1202 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET ALNA 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.

Sak 1 Valg av møteleder Kristina Elise Bennin er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 2 Valg av protokollvitner Gunnar Molnes og Cathrine Netland Egset er valgt. ☐ For ☐ Mot
Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen Møteinnkallingen godkjennes ☐ For ☐ Mot
Sak 4 Årsrapport og årsregnskap Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital ☐ For ☐ Mot
Sak 5 Fastsettelse av honorarer Styrets godtgjørelse settes til kr 320 000 + 200 000. tilsammen kr 520 000 ☐ For ☐ Mot

Sak 6 Parkeringsplass/ gjeste parkering a) Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken: ☐ For parkeringsplass/ gjeste parkering ☐ Mot parkeringsplass/ gjeste parkering b) Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for? ☐ Kanskje campingbiler bør få noen faste p.plasser for parkering . ☐ Styret sørger for oppmerking av parkeringsplasser så fort dette lar seg gjennomføre. Styret vil henstille til eiere av bobiler og tilsvarende store biler at de benytter den nedre parkeringsplassen.	
Sak 7 Hobbyrom a) Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken: ☐ For hobbyrom ☐ Mot hobbyrom b) Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for? ☐ Etablere hobbyrom. ☐ Styret undersøker muligheten for å finne fram til et praktisk og økonomisk akseptabelt alternativ til det som er foreslått.	
Sak 8 Valg av tillitsvalgte Styreleder (kun 1 skal velges) ☐ Anne Siri Brandrud Styremedlem (kun 3 skal velges) ☐ Aleksander Øistad ☐ Gry Elisabeth Grandal ☐ Kristian Sørum Varamedlem (kun 1 skal velges) ☐ Hanne Marit Valen	



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Solheim og Jacobsen Arkitekter AS
Postboks 408 Sentrum
0103 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201000195-13 Oppgis alltid ved henvendelse	Saksbeh: Kjell Grønseth	Dato: 03.05.2011 Arkivkode: 531
------------	--	-------------------------	------------------------------------

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 116 - 122	Eiendom:	135/31/0/0
Tiltakshaver:	Alna terrasse boligsameie v/styreleder Gunnar Molnes	Adresse:	Etterstadsletta 116, 0659 OSLO
Søker:	Solheim og Jacobsen Arkitekter AS	Adresse:	Postboks 408 Sentrum, 0103 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - ETTERSTADSLETTA 116 - 122

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.05.2011 av:

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



Plan- og bygningsetaten	Besøksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo Boks 364 Sentrum 0102 Oslo	www.pbe.oslo.kommune.no	Sentralbord: 02 180 Kundesenteret: 23 49 10 00 Telefaks: 23 49 10 01 E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no	Bankgiro: 6003.05.58920 Org.nr.: 971 040 823 MVA
--------------------------------	--	-------------------------	--	---

Saksnr: 201000195-13

Side 2 av 2

Kopi til:Alna terrasse boligsameie v/styreleder Gunnar Molnes, Etterstadsletta 116, 0659 OSLO,
alna@molnes.com

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

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

SLUTTNOTAT BYGGESAKER - HENLEGGELSE
Etterstadsletta 116 - 122

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

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

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

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



Plan- og bygningssetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 9
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HEMSLEBEGT. 19 • OSLO 6 • 06 30 40

KOPI

Oslo, den 25.9.1985

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeitszeit

Journalnr.

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

82/96
Arvonde syndorselning

cygnus

20.9.1985

Byggetype: Terrasseblokk samt søppelcontainere

Bygghjelp
AS Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo 3

Ansvarshaveren
RS Selvaagbygg, Holmenvn. 19, Oslo 3

Sjefsing. Harald Buhs, Holmenvn. 19, Oslo 3

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

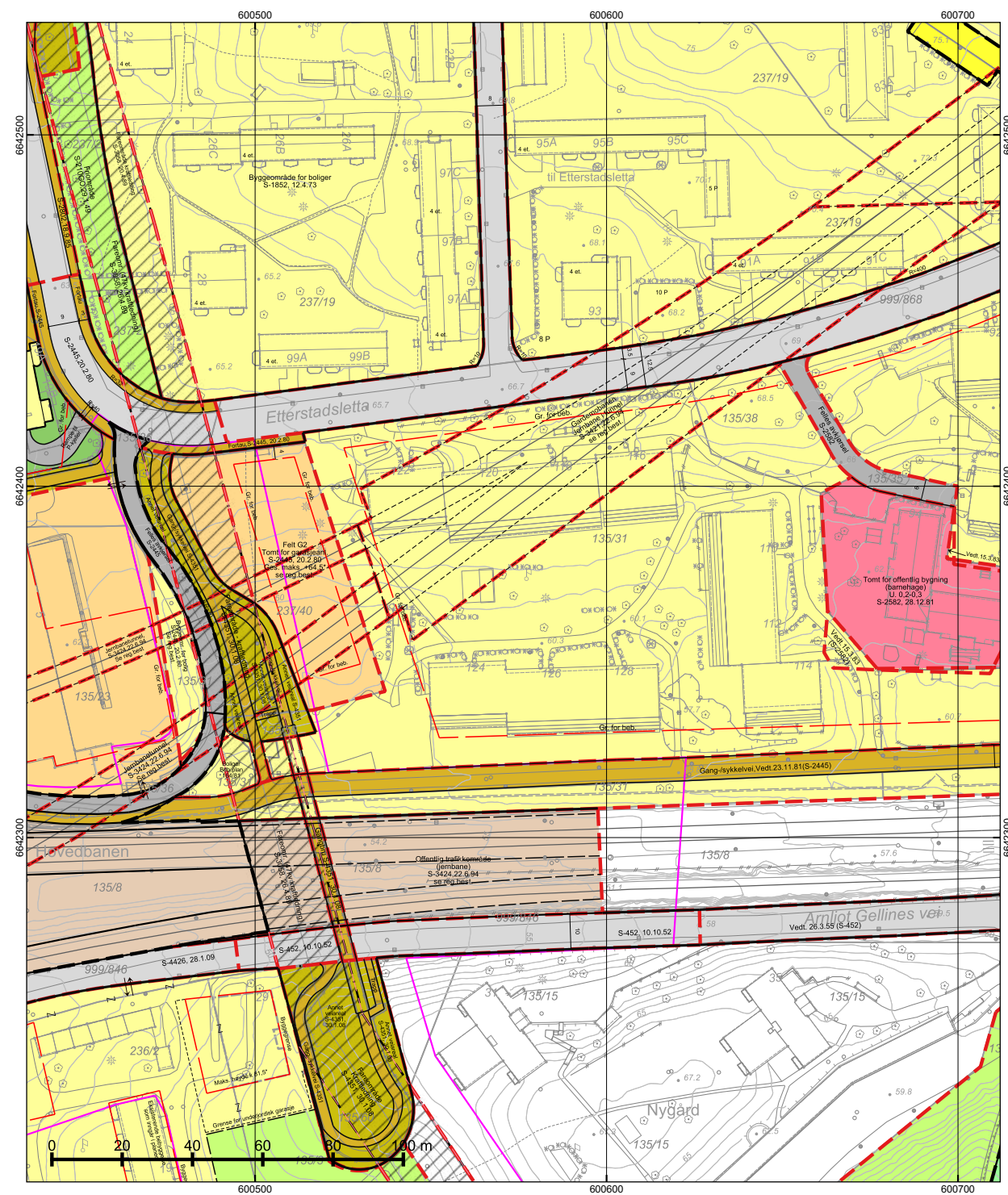
Ferdigstilltosten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg og elektrisitet.

For bygningschefen

Kunst Vollen

for Ole Sandnes

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo Dato: 29.06.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32 Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3	 Reguleringskart – Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). – Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 – Naturangiftoverenskomst 2014 – Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.	Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn. Se tegnforklaring på eget ark					
	<table><tr><td>PlottID/Best.nr: 159989/ 86535859</td><td>Deres ref.:</td></tr><tr><td>Adresse: Etterstadsløtta 116</td><td rowspan="2">Kommentar:</td></tr><tr><td>Gnr/Bnr: 135/31</td></tr></table>	PlottID/Best.nr: 159989/ 86535859	Deres ref.:	Adresse: Etterstadsløtta 116	Kommentar:	Gnr/Bnr: 135/31	
PlottID/Best.nr: 159989/ 86535859	Deres ref.:						
Adresse: Etterstadsløtta 116	Kommentar:						
Gnr/Bnr: 135/31							

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- | | |
|-------|----------------------------------|
| 40 - | Friområde/park |
| 70 - | Felles avkjørsel |
| 73 - | Felles gangareal |
| 74 - | Felles gårds plass |
| 110 - | Bolig m.tilh. anlegg |
| 111 - | Garasje i boligområde |
| 142 - | Førr./kontor/industri |
| 160 - | Offentlig bygning m.tilh.anlegg |
| 168 - | Barnehage m.tilh.anlegg |
| 310 - | Offentlig kjørebane/veigrunn |
| 311 - | Annet veiareal |
| 312 - | Fortau |
| 313 - | Skulder/bankett |
| 317 - | Offentlig gang-/sykkelvei |
| 333 - | Område avsatt til jernbaneformål |

- 1110 - Boligbebyggelse
3020 - Naturområde

RbFareOmråde

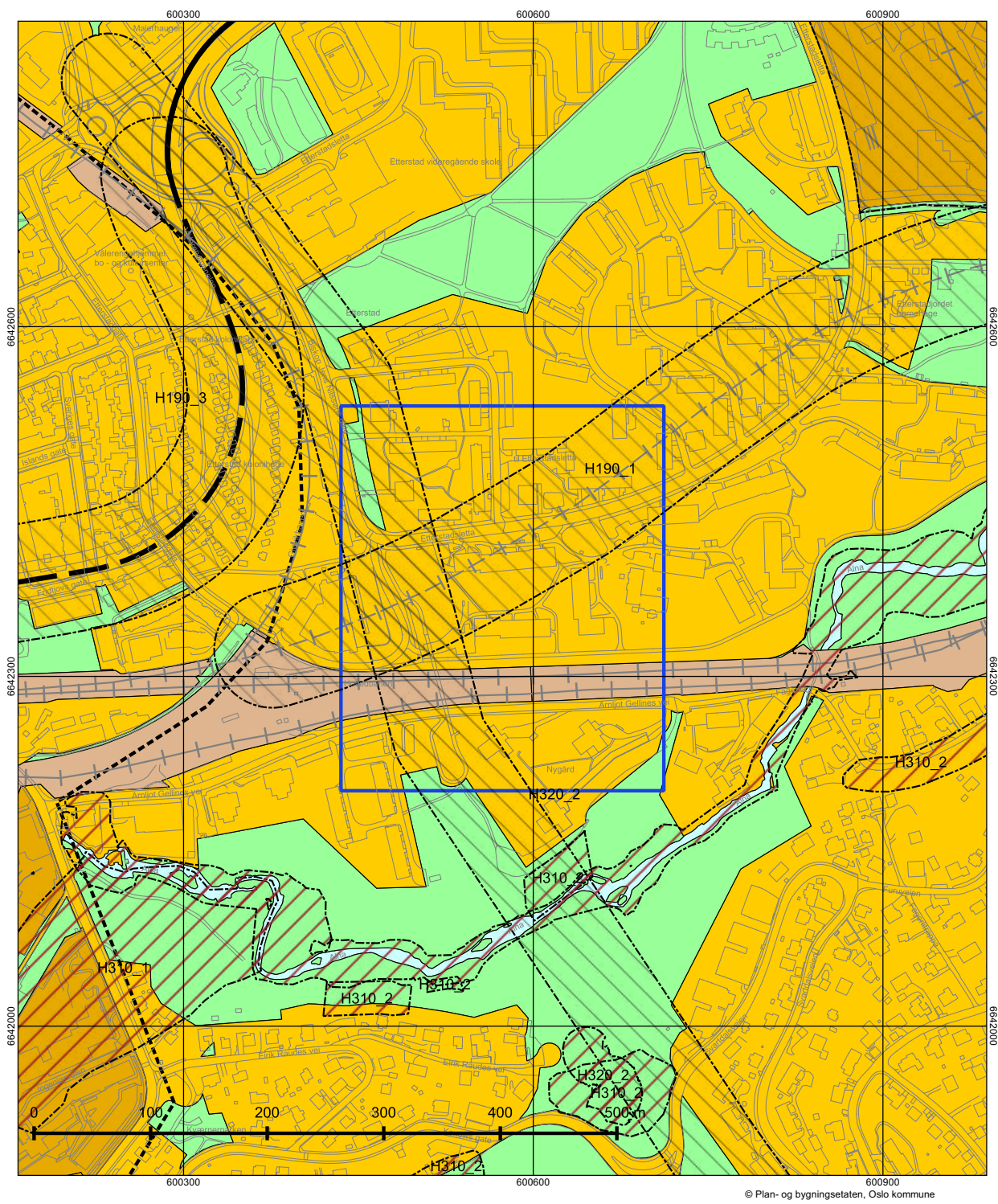
— · — · — RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensning
 70 - Felles avkjørsel
 73 - Felles gangareal
 76 - Felles underjordisk anlegg
 311 - Annet veiareal
 312 - Fortau
 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
 324 - Veigrunn under bru
 325 - Veigrunn i tunnel
 913 - Formålsavgrensning
 930 - Reguleringslinje
 932 - Regulert kant kjørebane
 Formålgrense

-  Foreløpig plan
 Plangrense (gammel lov)
 Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
-  Bygningens avgrensning i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- | | |
|---|-----------------------------|
| Z | Oppheving av eiendomsgrense |
| † | Inn-/utkjøring |



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 29.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr.: 159989/66535859
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

-  Farled

 Fjernveg (tunnel)

 Fjernveg

 Markagrense

 Plangrense

 Sporveg (tunnel), fremtig

 Sporveg (tunnel), eksisterende

 Sporveg, eksisterende

 Sporveg, fremtidig

 Jernbane (tunnel), fremtidig

 Jernbane (tunnel), eksisterende

 Jernbane, eksisterende

 Turvei

 Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)

 T-banestasjon (ikke juridisk)

 Jernbanestasjon (ikke juridisk)

 Banetrase (ikke juridisk)

 Fjordtrikk (ikke juridisk)

 Samferdsel (ikke juridisk)

 Eksisterende kollektivknutepunkt

 Fremtidig kollektivknutepunkt

 Spredt boligbebyggelse

 Bestemmelsesgrense

 Aktivitetssone marka
-  Bebyggelse og anlegg, eksisterende

 Bebyggelse og anlegg, fremtidig

 Bane, eksisterende

 Havn, eksisterende

 Havn, fremtidig

 Kollektivknutepunkt, fremtidig

 Grønnstruktur, eksisterende

 Grønnstruktur, fremtidig

 Forsvaret

 LNF-areal, eksisterende

 LNF-areal, fremtidig

 Spredt boligbebyggelse, eksisterende

 Spredt boligbebyggelse, fremtidig

 Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende

 Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig

 Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone

 Farled

 Småbåthavn, eksisterende

 Småbåthavn, fremtidig

 Naturområde

 Friluftsområde

 Ytre by (utviklingsområder)

 Indre by (utviklingsområder)

 H570 - Bevaring kulturmiljø

 H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.

 H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)

 H810_2 - Krav om felles planlegging

 H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)

 H820_2 - Omforming (trafostasjoner)

 H110 - Nedlagsfelt drikkevann

 H190 - Andre sikringssoner

 H310_1 - Kvikkleire

 H310_2 - Steinsprang

 H320_1 - Stormflo

 H320_2 - Elveflom

 H390 - Deponi

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

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

1. Før boligjakten starter

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

2 Forberedelser før visning

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

3. Gjør deg kjent i nrområdet

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

4. Få avklart hvor mye du kan låne

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

5. Boligselgerforsikring (eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

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

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

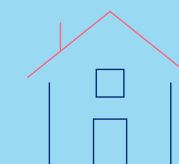
Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

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



soderbergpartners.no/eiendom

Tilbehør og løsøre

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

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

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

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

- 1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobereskap, 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/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ 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 Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no. Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen. Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.	Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivnings-plattform, 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 nettannonsen, 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 116, 0659 OSLO. Gnr. 135, bnr. 31, snr. 48 i Boligsameiet Alna Terrasse, oppdragsnr.: 1000260077
Megler: Sonja Damcevski Johansen, mobil: 98807210, e-post: sdj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

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

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____
Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

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

Ønsket overtagelsesdato: _____

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

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

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 MiniID.

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



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