

UTSIKTSLEILIGHET PÅ GREFSEN

Bråtenalléen 35A

Velkommen til
din nye bolig







Nøkkelinformasjøn

PRISANTYDNING

Kr 4 800 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

53/57 kvm

ENERGIMERKING

F - Oransje

OMKOSTNING KJØPER

140 910,-

BOLIGTYPE

Eierseksjon

TOMTEAREAL

4988 m² (eiet)

TOTALPRIS

5 194 664,-

EIEFORM

Eierseksjon

FELLESKOSTNADER

5 646,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

2

FELLESGJELD

Kr 253 754,-

ETASJE

2

FELLESFORMUE

23 947,-

BYGGEÅR

1959

Din megler



Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no

+47 918 19 365



Lys, romslig 3R hjørneleilighet med 15m² balkong | Sjøutsikt og gode solforhold | Bad og kjøkken fra 2019 | Fjernvarme.

Velkommen til Bråtenalléen 35A,

Dette er en lys og luftig selveierleilighet med attraktiv beliggenhet på Grefsen. Leiligheten ble oppgradert i 2019 med nytt kjøkken, nytt bad, nye gulv og oppussede overflater. Planløsningen er gjennomtenkt med god soneinndeling og plass til både spisebord og sofagruppe.

Varme sommerdager kan nytes på den 15 m² store balkongen, med god plass til utemøbler, grill og det som hører sommeren til. Her får du gode solforhold og flott sjøutsikt!

- Attraktiv 3-roms hjørneleilighet i byggets 2. etasje
- Stor, solrik og sydvendt balkong med vakker fjordutsikt
- Oppvarming med fjernvarme
- Lekkert kjøkken og moderne bad - begge fra 2019
- Tv og internett inkl.
- Kjellerbod på 5 m²
- Kort vei til offentlig transport og matbutikker
- Storo, Nydalen og marka like ved





















BADEROM





BALKONGEN







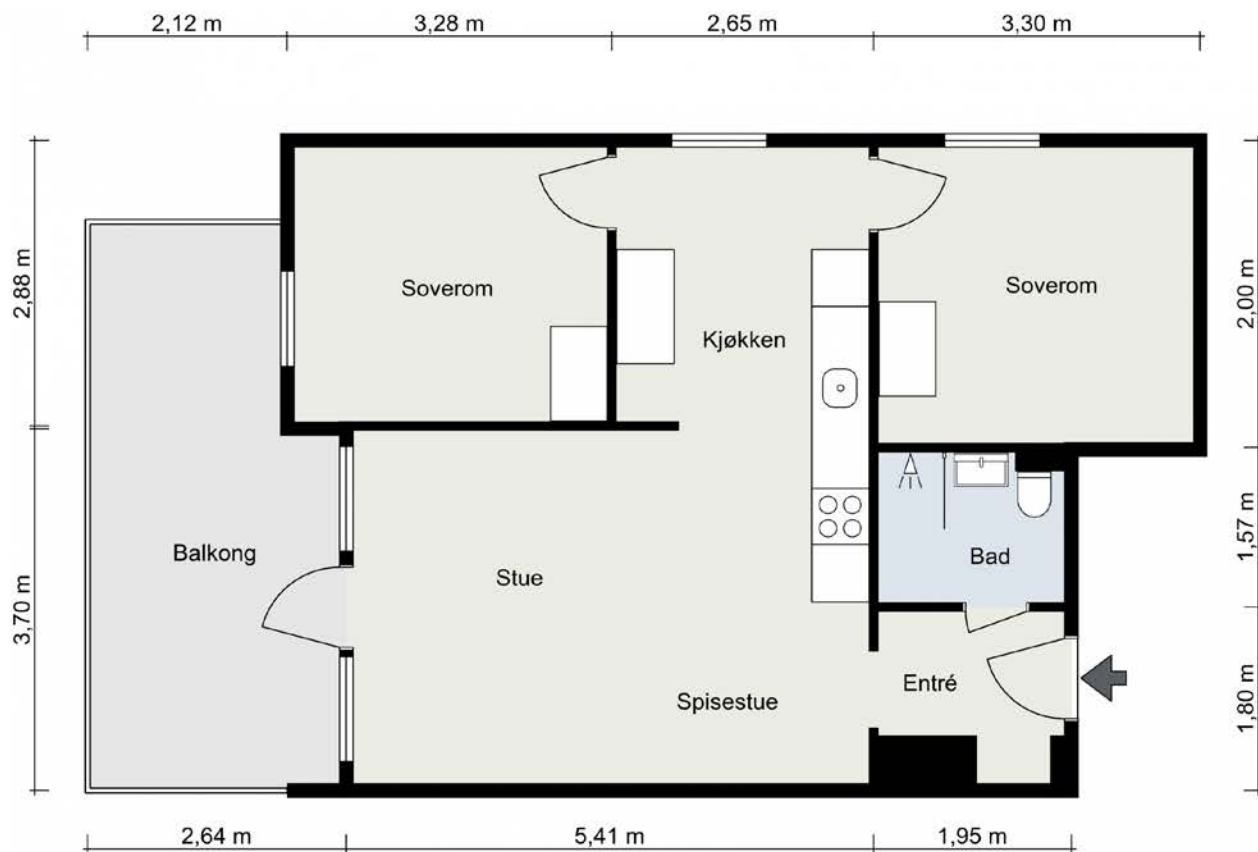


Planteegning



Bråtenalléen 45A 0487 Oslo

2. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

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

BRÅTENALLÉEN 35A

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 4 800 000

Omkostning kjøper

4 800 000,00 (Prisantydning)

253 754 (Andel av fellesgjeld)

5 053 754 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring* (valgfritt))

126 320 (Dokumentavgift)

545 (Tinglysingsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

127 410 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

140 910 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

5 181 164 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

5 194 664 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Estimert totalpris ink. omk

Kr 5 194 664

Felleskostnader

Felleskostnader kr 5 646,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: tv, internett, nedbetaling av fellesgjeld, a-konto for oppvarming og varmtvann, kommunale avgifter, felles forsikringer, strøm til fellesarealer, drift og generelt vedlikehold.

Fordeles slik:

Felleskostnader 2 394

Kabel-TV/Internett 505

Avdrag IN-lån 693

Renter IN-lån 1 337

A-konto oppvarming og varmtvann 717

Det innbetales et a-konto beløp for varmtvann og oppvarming av leiligheten. Denne blir avregnet ved årsskifte hvert år.

Eiendomsskatt

Iht. eiendomsskattelisten for 2025 er det ikke eiendomsskatt på denne seksjonen.

Kommunale avgifter

Informasjon: Inkludert i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Kr 253 754 pr. 01.01.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Lånenummer: 16366869267, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 14.01.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 14.01.2026: 8 755 783

Andel av saldo: 253 754

Første termin/første avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2042)

Andre kostnader:

Andre utgifter: I tillegg til felleskostnader påløper det kostnader som strøm, innboforsikring, abonnementer og lignende.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 23 947 pr. 31.12.2024

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 215 660 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 862 641 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandel av denne boligverdien. For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Flott beliggenhet i sentralt og attraktivt boligområde på Grefsen. Hyggelig og velholdt boligfelt bestående av rekkehus, blokker og småhusbebyggelse. Skjermet, men samtidig sentral beliggenhet med gangavstand til tog, trikk, buss, REMA 1000 med post i butikk, postkontor i Nydalen, apotek, kaféer og skoler.

Gode muligheter for utendørsaktiviteter i nærområdet med marka beliggende på oversiden, med flotte tur- og rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Alle byens fasiliteter ligger lett tilgjengelig med kort avstand til Grefsenkollen og Maridalen, samt flotte badeplasser på Frysja. Her kan du sette deg på sykkelen og dra ut i Maridalen med flere innfallsporter til Nordmarka, eller dra opp til Solemskogen/Linderudkollen og innover Lillomarka. Lysløyper langs Linderudkollen eller

Langsetløkka, samt flere idrettsanlegg og haller i området.

Rett i nærheten ligger Akerselva som er et flott utgangspunkt for tur enten om du ønsker å gå nordover langsmed elva opp til Maridalsvannet og marka. Følg elva sørover mot Nydalen, som kun er 5 minutter unna leiligheten, og videre nedover mot Torshov, Grünerløkka og Sørenga.

Nydalen har hatt en voldsom vekst de seneste årene og er et av byens mest spennende områder. I dag ligger Handelshøyskolen BI, Nydalen Videregående skole, Fernanda Nissen skole og flere arbeidsplasser her. Torgbygget er blitt et flott nærsenter med butikker, kafeer, restauranter og T-banestasjon, og mellom Storo og Nydalen åpnet Norges største kino, Odeon, i mars 2018. Et av hovedstadens største kjøpesentre, Storo Storsenter, ligger også like i nærheten med over 130 butikker som dekker de fleste behov. her finner du også SATS treningssenter, både i senteres toppetasje og i Nydalen.

Meget barnevennlig med flere skoler, barnehager og parkområder i nærheten. Grefsen barneskole ligger i Kapellveien, få minutters gange fra leiligheten. Skolen ble renovert og påbygget i 2014, og det ble bygget en flerbrukshall og kunstgressbane som stod ferdig samtidig.

Det er også gangavstand til alt du trenger av offentlig kommunikasjon. Buss (nr. 23 og 24) og flybuss langs Ring 3, T-bane fra Nydalen og Storo, samt trikk (nr. 11, 12 og 13) fra Storo. Kort gangavstand til Nydalen togstasjon, hvor du bl.a. kan ta toget rett inn i marka.

En god nærbutikk, REMA 1000, ligger kun et steinkast unna boligen. I tillegg ligger Coop Mega med tilhørende ferskvaredisk i Nydalen, samt Kiwi og Meny i nærheten.

Dette er en perfekt leilighet for den som ønsker kort vei til marka i rolige omgivelser, men som samtidig vil ha byen

lett tilgjengelig.

Parkering

Det medfølger ikke egen parkeringsplass med leiligheten.

Gateparkering med egne bestemmelser gjelder.

Adkomst

På høyre side i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 4988 m²

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Eierseksjon

Objektstype: Eierseksjon

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for oppføring av våningshus datert 27.06.1962.

Byggetegninger:

Megler har innhentet byggegodkjente tegninger og sammenlignet disse med dagens bruk. De godkjente tegningene viser leiligheten med entré, stue, spisestue, separat kjøkken og ett soverom. Kjøkkenet er flyttet ut til stue/spisestue og det opprinnelige kjøkkenet er omgjort

til et ekstra soverom. Inngangen til hovedsoverommet er plassert noe annerledes enn på de originale tegningene, uten at dette har betydning for bruken.

Innhold

Leiligheten består av entré, stue med kjøkken i åpen løsning, to soverom og bad.

I tillegg medfølger bod i kjelleren.

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA - e: 4 m²

BRA - b: 0 m²

BRA totalt: 57 m²

TBA: 15 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 4 m² Bod i kjelleren.

2. etasje

BRA-i: 53 m² Entré, stue med kjøkken i åpen løsning, to soverom og bad.

TBA fordelt på etasje

2. etasje

15 m²

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at boden som er medtatt i BRA-e og totalt BRA, ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet.

Bygningssakkyndigs kommentar til

arealoppmåling

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom.

Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som. Takhøyde ca 241 cm(stue).

Standard

Velkommen hjem! Bak inngangsdøren blir du møtt av en praktisk entré med plass til å henge fra seg yttertøy og sette fra seg sko.

Herfra kommer du inn i leilighetens romslige oppholdsrom. Vinduer på to sider gir et lyst og luftig rom.

Planløsningen er godt utnyttet med plass til både spisebord og sofagruppe. På gulvet er det lagt en laminat, og veggene er malt i moderne farger. Leiligheten ble pusset opp i 2019, og kjøkkenet ble i den forbindelse flyttet ut i oppholdsrommet. Kjøkkeninnredningen er stilren med god oppbevaringsplass i både skuffer og skap.

Videre byr leiligheten på to gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng og en praktisk garderobeløsning. Det andre soverommet egner seg godt som barnerom, gjesterom eller kontor - alt etter behov.

Badet ble pusset opp i 2019 og har flislagte overflater samt gulvvarme. Dusjen er plassert på gulv med dusjdør i herdet glass. Videre er badet utstyrt med servant på servantskap, speilskap med belysning og vegghengt toalett.

Balkongen

Varme sommerdager kan nytes på den romslige balkongen. Med sine 15 m² er det god plass til utemøbler, grill og det som hører sommeren til. Herfra er det flott sjøutsikt og frodig beplantning som gir en privat og hyggelig uteplass.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget. Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del

av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Tron Bentestuen

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Ja, kun av faglært. Bad busset opp i 2018/2019.

Arbeid utført av Vestby Rørleggerservice AS.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Her her jeg usikker på alt av arbeid som ble utført.

Er arbeidet byggemeldt?

Ja, arbeidet er byggemeldt.

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

Lekkasje fra leiligheten over etter oversvømmelse der.

Ved vindu inne på store soverommet. Ble en forsikringssak og faglærte har ryddet opp.

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

Enkelte boenheter i sameiet har hatt skjeggkre. Ikke sett noen hos meg. Vi la ut feller og de sto tomme.

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av boligbebyggelse.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en bygningssakkyndig, som gir en teknisk gjennomgang av boligen og påpeker eventuelle avvik. Rapporten, sammen med selgers egenerklæring, er vedlagt salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter grundig gjennomgår disse dokumentene før bud legges inn.

All informasjon i tilstandsrapporten anses som kjent for kjøper, og det vil ikke være mulig å reklamere på forhold som er nevnt i rapporten. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Bygningsdeler vurdert med TG2:

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Tekniske installasjoner > Avløpsrør

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

Glassdør i dusj treffer fils i nedsunket dusj/kan ikke åpnes utover gulvet.

Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk

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

Bygningsdeler som ikke har blitt undersøkt (TGIU):

Våtrom > 2 Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/murvegger. Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller på nedre flisrad i dusjsonen mot kjøkken.

Byggemåte

Boligblokk oppført i 1959 med mur- og trekonstruksjoner.

Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Dører

Finert entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

Balkongdør med 3-lags glass i Pvc karmen.

Balkong

Fra stuen er det utgang til en overbygd balkong med betonggulv, trefliser, levegg og rekkverk. Balkongens størrelse ca 14,5 m².

Se vedlagte tilstandsrapport for ytterligere informasjon om eiendommen.

Øvrig informasjon

Adresse

Bråtenalléen 35A, 0487 OSLO

Gnr. 77, bnr. 170, snr. 8, ideell andel 1/1
i Oslo kommune.

Selger

Amund Olav Moen Berg

Sameie

Sameiet Stubben

Organisasjonsnummer: 979 429 126

Sameiet består av 34 eierseksjoner, fordelt på
Bråtenalleen 35 og Betzy Kjelsbergs vei 1.

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Renhold av fellesområder
Trappevask utføres av et eksternt renholdsfirma, en gang
pr uke. Renhold i trapperom utover trappevask, vil bli
utført 1 gang pr år.

Fellesvaskeri
Sameiet har fellesvaskeri for beboerne. Vaskeriet er
åpent for vask og tørk av tøy mellom kl. 08.00 - 21.00, på
hverdager, kl. 09.00 - 17.00 på
lørdager og kl. 13.00 -17.00 på søndager. Instruks for
vaskeriet må følges, inkludert vasketidsliste.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Sameiets forsikringsselskap: Sparebank 1 Forsikring AS

Polisenummer fellesforsikring: 3100637

Husdyr: Det er ikke kjent at det foreligger hinder for
dyrehold. Megler har undersøkt både husordensregler og
vedtekter, men det er ingen informasjon som tilsier at
dyrehold ikke er tillatt.

Forkjøpsrett: Det praktiseres ikke forkjøpsrett.

Styregodkjennelse: Iht. sameiets vedtekter skal erverver
av seksjon meldes til styret for godkjennelse.
Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to
boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven §
23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et
firma regnes også med. I henhold til eierseksjonsloven §
31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i
forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av
fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte
eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens
grunnbeløp.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Se vedlagte
innkalling ordinært årsmøte 2025 for resultatregnskap.

Vedtekter/husordensregler

Både vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i
prospekter.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Alle sameiere/ fremleiere som har anledning, deltar på
dugnaden for vedlikehold av fellesarealene og for å
skape felles hygge rundt oss. De som ikke deltar på
dugnad, blir belastet for et beløp, som til enhver tid blir
fastsatt av generalforsamlingen. Dugnad blir annonsert
av styret.

Energimerke

Energikarakter: F

Energifarge: Oransje

Oppvarming

Leiligheten varmes opp med radiatorer tilknyttet fjernvarmeanlegg.

Det er sentralanlegg for varmt vann.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. V140356.

Pågående plansaker i området:

Gunnar Schjelderups vei - Studentboliger. Saksnummer 202318148.

Boligstiftelsen Nydalen vil omregulere parkeringsplassen på adressen, til studentboliger. Planen foreslår cirka 80-90 ett-roms studenthybler, i en bygning på ni etasjer. Saken er fortsatt under behandling, men saken kan følges her: <https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?direct=Y&mode=&caseno=202509928>

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: Heftelser i eiendomsrett:

1957/6224-1/105 29.05.1957 BESTEMMELSE OM VEG

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 170

1957/15130-1/105 05.12.1957 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 170

1957/15131-1/105 05.12.1957 ERKLÆRING/AVTALE

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 170

1958/11661-1/105 08.10.1958 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 76 BNR: 99

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 76 BNR: 99 FNR: 0
SNR: 1

RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 76 BNR: 99 FNR: 0
SNR: 2

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 170

1958/12009-1/105 15.10.1958 BEST. OM VANN/
KLOAKKLEDN.

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 170

1961/384-1/105 11.01.1961 BESTEMMELSE OM GJERDE
Bestemmelse om veg

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Overført fra: KNR: 0301 GNR: 77 BNR: 170

1983/25354-3/105 06.09.1983 ERKLÆRING/AVTALE

PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR:
NOK 10,000

MED PRIORITET ETTER 85 % AV LÅNETAKST AVHOLDT
ETTER FORSIKRINGSRÅDETS REGLER

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

GRUNNDATA

1983/25354-2/105 06.09.1983 SEKSJONERING

Opprettet seksjoner:

SNR: 8

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 58/2426

EIENDOMMEN ER OPPDELT I 34 SEKSJONER

Legalpant: Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav knyttet til sameieforholdet, som felleskostnader. Legalpant er pant som ikke vises i grunnboksutskriften, og har prioritet foran tinglyste lån, for eksempel banklån på seksjonen. Legalpant til kommunen har høyere prioritet enn legalpant til sameiet.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler sameiet. Adkomst til eiendommen skjer via offentlig vei.

Utleie

Adgang til utleie: Boligen kan leies ut i samsvar med gjeldende lovverk, og vedtektene setter ingen begrensninger på eierens utleieadgang. Korttidsutleie er tillatt i inntil 90 døgn per år, jf. eierseksjonsloven § 24. Denne grensen kan endres i vedtektene, men den må være satt mellom 60 og 120 døgn.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Det informeres om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, i henhold til eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller gjennom et firma regnes også med.

I henhold til eierseksjonsloven § 31 er sameierne ansvarlige overfor sameiets kreditorer i forhold til sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legal panterett i den enkelte eierseksjon, begrenset til inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten utarbeidet av Emera som en del av eiendomshandleren. Kjøpekontrakten kan gjennomgå hos eiendomsmegler før budet legges inn. Kontakt eiendomsmegler for eventuelle spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper 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/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Boligen selges med det inventar og utstyr som i henhold til gjeldende lover, forskrifter eller offentlige pålegg skal følge med eiendommen, jf. avhendingsloven § 3-4.

Fastmonterte eller spesialtilpassede installasjoner og innredning som anses som varig tilknyttet boligen, følger normalt med i handelen, med mindre det foreligger en særskilt avtale mellom partene om noe annet, jf. avhendingsloven § 3-5.

En standard tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) følger salgsoppgaven, og gjelder som utgangspunkt for hva som inkluderes i salget – med mindre avvik er tydelig avtalt mellom kjøper og selger.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende som en mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmegler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptre som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det

samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og

signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

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

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

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 til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan videreformidles til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

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. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 40 430,03

Tilrettelegging: kr 15.000

Visninger/overtagelser: kr 3000

Markedspakke: kr 24.850

Oppgjørshonorar inkl. factoring: kr 9.900

Grunnpakke bolig Info: kr 11.700

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 27 325,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 132 205,03 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no

Tlf: 918 19 365

Ansvarlig megler

Anders Eggen Mogseth
Faglig leder | Eiendomsmegler
anders.mogseth@emera.no
Tlf: 994 02 232

Meglerforetaket

Emera No2 AS
Organisasjonsnummer 934963407
Henrik Ibsens gate 40–42, 0255 OSLO
Tlf: 229 52 222

Salgsoppgavedato

06.02.2026

Samarbeidspartnere og tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartene er:

Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring
Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

BRÅTENALLÉEN 35A

VEDLEGG



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260018	
Selger 1 navn	
Amund Olav Moen Berg	
Gateadresse	
Bråtenalléen 35A	
Poststed	Postnr
OSLO	0487
Er det dødsbo?	
☒ Nei ☐ Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
☒ Nei ☐ Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
☐ Nei ☒ Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2020
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	2
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
☐ Nei ☒ Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Söderberg & Partners (via Econa)
Polise/avtalenr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: AOMB

1

Document reference: 02260018

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bad busset opp i 2018/2019.

Arbeid utført av

Vestby Rørleggerservice AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Her her jeg usikker på alt av arbeid som ble utført

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Arbeidet er byggemeldt

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Lekkasje fra leiligheten over etter oversvømmelse der. Ved vindu inne på store soverommet. Ble en forsikrings sak og faglærte har ryddet opp.

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

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

☒ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

Svar

Nei

- 17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☒ Nei ☐ Ja
- 18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?
☒ Nei ☐ Ja
- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?
☒ Nei ☐ Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☒ Nei ☐ Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☒ Nei ☐ Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?
☒ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?
☒ Nei ☐ Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?
☒ Nei ☐ Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjevgkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?
☐ Nei ☒ Ja

Beskrivelse

Enkelte boenheter i sameiet har hatt skjevgkre. Ikke sett noen hos meg. Vi la ut feller og de sto tomme

Document reference: 02260018

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 02260018

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Amund Berg	158077631604e32b470af e05e1df3d9f335be205	05.02.2026 14:16:04 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260018

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

Tilstandsrapport



Eiet seksjon



Bråtenalléen 35 A, 0487 OSLO



OSLO kommune



gnr. 77, bnr. 170, snr. 8

Sum areal alle bygg: BRA: 57 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 13.01.2026

Rapportdato: 06.02.2026

Oppdragsnr.: 13438-1664

Referansenummer: BZ2660

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tron Bentestuen



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



Tron Bentestuen

tb@norges-takst.no

922 31 686



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligblokk oppført i 1959 med mur- og trekonstruksjoner. Leiligheten har en normal standard og er varierende vedlikeholdt.

Tidligere eier har pusset opp leiligheten i 2019 med blant annet bad, kjøkken, overflater, m.m.

Ingen bemerkninger utover normal slitasje.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. 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, innelima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

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

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier.

Eiet seksjon - Byggeår: 1959

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.
Finert entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).
Balkongdør med 3-lags glass i Pvc karmen. Datert 2017.
Utgang fra stue til overbygd balkong med betonggulv, trefliser, levegg og rekkverk. Størrelse ca 14,5 m².

INNENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: Laminat og fliser.
Vegger: Malte flater og fliser.
Himling: Malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.

Innvendig har boligen malte glatte dører.
Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.
Downlights i badromshimling, styrt med dimmer.
Skyvedørsgarderobe.
Garderobeskap.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.
Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, opplegg til vaskemaskin og ventilator.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn og oppvaskmaskin.

Vannstopper og komfyrvakt.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap og stoppekran i badrom.
Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.
Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen.
Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles.
Under ombyggingen i 2019 ble de fleste rør skiftet. Usikkert om det er enkelte rør fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt dette.

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventil i vinduskarm og yttervegg.
Det er sentralanlegg for varmt vann.
Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

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

[Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

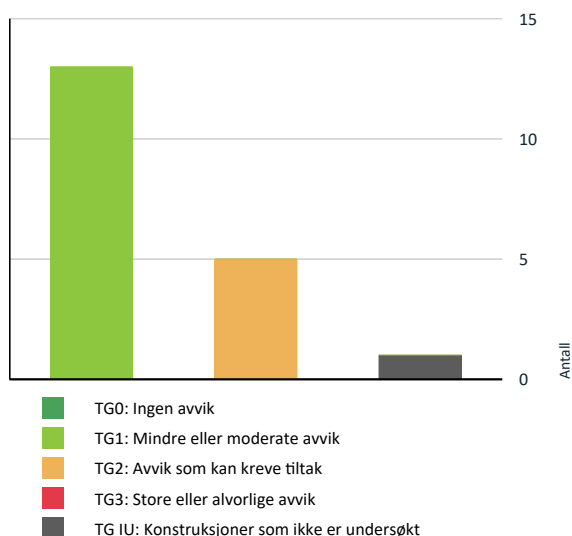
Eiet seksjon

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

Det bemerkes at flere rom har en annen beskrivelse på opprinnelige tegninger enn dagens forhold.
Kjøkken og soverom har byttes plassering.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 2 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
- ! **Kjøkken > 2 Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. [Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her. Tilleggsbygg slik som garasje er ikke tilstandsvurdert, selv om det er gitt en enkel beskrivelse av disse på grunn av arealmåling. Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Eiet seksjon

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



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

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tilstandsrapport

EIET SEKSJON

Byggeår

1959

Kommentar

Tatt i bruk iflg. Infoland online.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har PVC vinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Finert entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

Balkongdør med 3-lags glass i Pvc karmen. Datert 2017.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til overbygd balkong med betonggulv, trefliser, levegg og rekkverk. Størrelse ca 14,5 m².

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på tettesjikt/membran.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av tettesjikt/membran nærmer seg ut ifra alder på dagens tekking.

INNENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Laminat og fliser.

Vegger: Malte flater og fliser.

Himling: Malte flater.

Det bemerkes riss i overgang vegg- og takflater i soverom.

Laminat ligger ikke helt under fotlist på kjøkken(under vindu) og det er liten svikt i gulvet v/entrédør.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Kontroll av retningen i gulvet/etasjeskille.

Målinger med laser er gjort på tilfeldige steder på befaringsdagen:

Det er målt opp til 10 mm forskjell på 2 meter i kjøkken.

Det er målt opp til 10 mm i rommets ytterkanter.

Det er målt opp til 8 mm forskjell på 2 meter i entre.

Det er målt opp til 8 mm i rommets ytterkanter.

Etasjeskille er vurdert med laser og må anses som en enkel vurdering av etasjeskille da det ikke kan gjennomføres med riktig verktøy og innredninger i boligen. Det kan ikke garantere for riktige målinger.

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører.

Andre innvendige forhold

Leiligheten er tilknyttet felles callinganlegg.

Downlights i baderomshimling, styrt med dimmer.

Skyvedørgarderobe.

Garderobeskap.

VÅTROM

2 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca 10 mm målt på ca en meter.

Det er målt ca 42 mm fra topp slukrist(dusjonen) til gulv ved dørterkel.

Det er ca 18/12 mm fall i dusjonen(målt v/ytterkant).

Det er fall til sluk. Fallet er målt med en streklaser rundt sluk og tilfeldige punkter i gulvet ellers. Evt. mindre "søkk" i gulvet kan eksistere uten at dette har kommet med i denne rapporten.

2 ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med underliggende membran i klemring.
Hjelpesluk i plast i dusjsonen.

Det bemerkes at jordet kabel i sluk ikke er koblet til slukrist.



2 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Glatt baderomsinnredning med heldekkende servant nedfelt i underskap, speilskap m/lys, veggmontert toalett og dusjhjørne m/glassdør.

Det bemerkes svelleskader underside dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Glassdør i dusj treffer fils i nedsunket dusj/kan ikke åpnes utover gulvet.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det anbefales justeringer av døren.

2 ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk fuktstyrt vifte.

2 ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner/mutvegger.

Det er utført fuktsjekk med fuktindikator, og det er registrert fuktforskjeller på nedre flisrad i dusjsonen mot kjøkken.

KJØKKEN

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter, laminert benkeplate, oppvaskkum, opplegg til vaskemaskin og ventilator.
Integrerte hvitevarer: induksjon topp, ovn og oppvaskmaskin.
Vannstopper og komfyrvakt.

Årstall: 2019

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

2 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap. Rørskap og stoppekran i baderom.



TG 2 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Avløpsrør av plast, synlig. Mulig støpejern i etasjeskille.

Lufting av systemet er ikke besiktiget kommentert av takstmannen. Det er ikke besiktiget noe stakeluke i leiligheten, antar at dette er ivaretatt et annet sted i bygget. Det er kun rørene i denne leiligheten som er undersøkt. Ingen skader er observert på synlige rør. For nærmere undersøkelser må rørlegger tilkalles. Under ombyggingen i 2019 ble de fleste rør skiftet. Usikkert om det er enkelte rør fra byggeår. Det foreligger ingen dokumentasjon rundt dette.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk på kjøkken og bad. Ventil i vinduskarm og yttervegg.

TG 1 Varmt vannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TG 2 Vannbåren varme

Fjernvarmeanlegg med radiatorer.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

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.

Automatsikringer

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Ukjent.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Det opplyses om at undertegnede ikke er fagmann på dette feltet og inspeksjonen er gjort visuelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes anbefales en eltakst.

Tilstandsrapport



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



Helse, miljø og sikkerhet

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

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

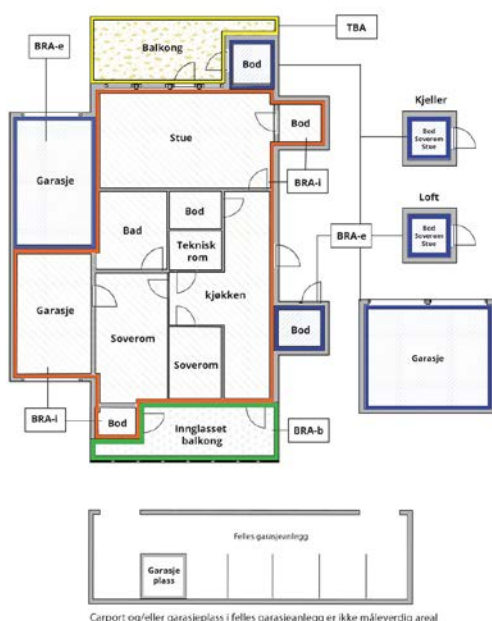
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Internt bruksareal (BRA-i) Arealet innenfor boenheten(e)

Eksternt bruksareal (BRA-e) Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boden

Innglasset balkong mv (BRA-b) Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)

Terrasse- og balkongareal (TBA) Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved måling og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Eiet seksjon

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
2 Etasje	53			53	15
Kjeller		4		4	
SUM	53	4			15
SUM BRA	57				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2 Etasje	Entré, bad, spisestue, stue, kjøkken, soverom, soverom/kontor		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut ifra oppmåling på stedet. Så lenge rommene er målbare og innredet til sitt formål kan man ta med rommene i p-rom. Etter areal retningslinjene er det bruken som er avgjørende og ikke hva de er godkjent som.
Takhøyde ca 241 cm(stue).
Leiligheten har/disponerer en kjellerbod i felles avlåst rom, størrelse ca. 4,2 m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Det bemerkes at flere rom har en annen beskrivelse på opprinnelige tegninger enn dagens forhold.
Kjøkken og soverom har byttes plassering.

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.1.2026	Tron Bentestuen	Takstingeniør
	Amund Olav Moen Berg	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	77	170		8	4988.7 m ²	Iflg. Infoland online.	Ikke relevant

Adresse

Bråtenalléen 35 A

Hjemmelshaver

Berg Amund Olav Moen

Kommentar

Det foreligger ingen leilighet opplysninger. Arealet er for hele eiendommen.

Eierandel

58 / 2426

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning fram til offentlig ledningsnett.

Om tomten

Parkeringsmuligheter i gaten, i henhold til gjeldende bestemmelser for området.

Tinglyste/andre forhold

Eier ble på befaringsdagen spurt om det er/har vært feil, mangler, lekkasjer, samt skadedyr i leilighet. Det er ikke gitt tilbakemelding om øvrig feil eller mangler som er nevnt i rapporten.

For spesielle forhold i samie vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	----------	------	----------------	--------------

Kommentar

Fellespolise i sameie. Eier må selv tegne hjemforsikring, som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ikke mottatt	Ikke gjennomgått		Nei
Eier		Påviste og ga opplysninger.	Ikke gjennomgått		Nei
Infoland.no	13.01.2026	Norsk Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	06.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

v) **Tilstandsgrad TG1U:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/BZ2660>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 14.01.26 Side 1 av 2

Sameiet Stubben	V ³ r ref.: 496/8	Fndelsdato eier: 21.07.1999
BR; TENALLS EN 35 A	Type: Boligsameie	
0487 OSLO	Eiere: Amund Olav Moen Berg	
Organisasjonsnr: 979 429 126	Seksjonsnr: 8	

1: FelleskostnaderTot. innev. m³ ned: 5 709

Felleskostnader:	Felleskostnader	2 394
	Kabel-TV/Internett	568
	Avdrag IN-l ³ n	693
	Renter IN-l ³ n	1 337
	Akonto oppvarming og varmtvann	717

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesm³ neden, unntatt ved overtakelse den 1. i m³ neden. Vi forutsetter at kjrper og selger gjr opp seg imellom for oppgjrs m³ neden

Hvis boligselskapet har felles l³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av l³ nekostnadene.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring:	01.02.2026	Tot. utg. i kr.:	5 436
Felleskostnader:	Felleskostnader		2 394
	Kabel-TV/Internett		505
	Avdrag IN-l ³ n		693
	Renter IN-l ³ n		1 337
	Akonto oppvarming og varmtvann		717
Tilleggsytelser:	Refusjon bredb ³ nd		-210
Neste endring:	01.03.2026	Tot. utg. i kr.:	5 646
Felleskostnader:	Felleskostnader		2 394
	Kabel-TV/Internett		505
	Avdrag IN-l ³ n		693
	Renter IN-l ³ n		1 337
	Akonto oppvarming og varmtvann		717
Tilleggsytelser:	Refusjon bredb ³ nd	(-210,00 i Feb. 26)	0

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (l ³ n):	253 754	Gjeld siste ³ rsoppg.:	259 338
Klient ajourf. l ³ n:	10 613 937,09	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	9 734 121

Spesifikasjon av l³ n:L³ nenummer: 16366869267, DNB Bank ASAAnnuitetsl³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 14.01.2026: 6.45% pa.

Antall terminer til innfrielse: 68

Saldo per 14.01.2026: 8 755 783

Andel av saldo: 253 754

Fjrste termin/fjrste avdrag: 30.06.2023 (siste termin 31.12.2042)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Carine Waren

Adresse: BR tenalleen 35 B

Postnr/-sted: 0487 OSLO

Telefon: Mob.: 47638732

E-post: sameietstubben@gmail.com

6: Ligning - 2024

Annen formue:	23 947	Gjeld:	259 338	Andre inntekter:	396
		Utgifter:	18 803		

Boligopplysninger:Saksbehandler: Robot H³ rfrage

Dato utkjrt: 14.01.26 Side 2 av 2

Sameiet Stubben	V ³ r ref.: 496/8	Fndelsdato eier: 21.07.1999
BRj TENALLS EN 35 A	Type: Boligsameie	
0487 OSLO	Eiere: Amund Olav Moen Berg	
Organisasjonsnr: 979 429 126		

6: Ligning - 2024Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no**7: P³ lydende**

P ³ lydende:	Opprinnelig innskudd:
Seksjonsnr: 8	Partialobligasjonsnr:

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1959
G³ rds/bruksnr: 77/170 - seksjon:8
Bygningstype: Blokk
Feste/eiet tomt: Eiet

9: Forsikring

Forsikret i: Sparebank 1 Forsikring AS Polisenr: 3100637

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0202

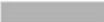
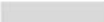
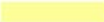
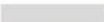
Etasje: Oppvarmingstype: Sentralfyring + el.
Heis: Nei
Parkeringsstype: Ingen ()
System³ s: Nei Antall rom:
Husdyrhold: Oppr. antall rom:
Livslrp standard: Nei Kategori: Leilighet
Fasiliteter:

Akonto oppvarming/varmtvann innkreves m³ nedlig fra 01.01.16. Avregnes ved ³ rsskiftet. Ved eierskifte foretas en avregning basert p³ botid en gang pr ³ r.

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Njkkelbestilling: For bestilling av nye systemnnkler, ta kontakt med Usbl p³ e-post njkkler@usbl.no. Oppgi njkkelnummer.

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	120 - Forretning m.tilh.anlegg
	144 - Forr./bolig
	149 - Offentlig/allmennyttig
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

	2011 - Kjøreveg
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal

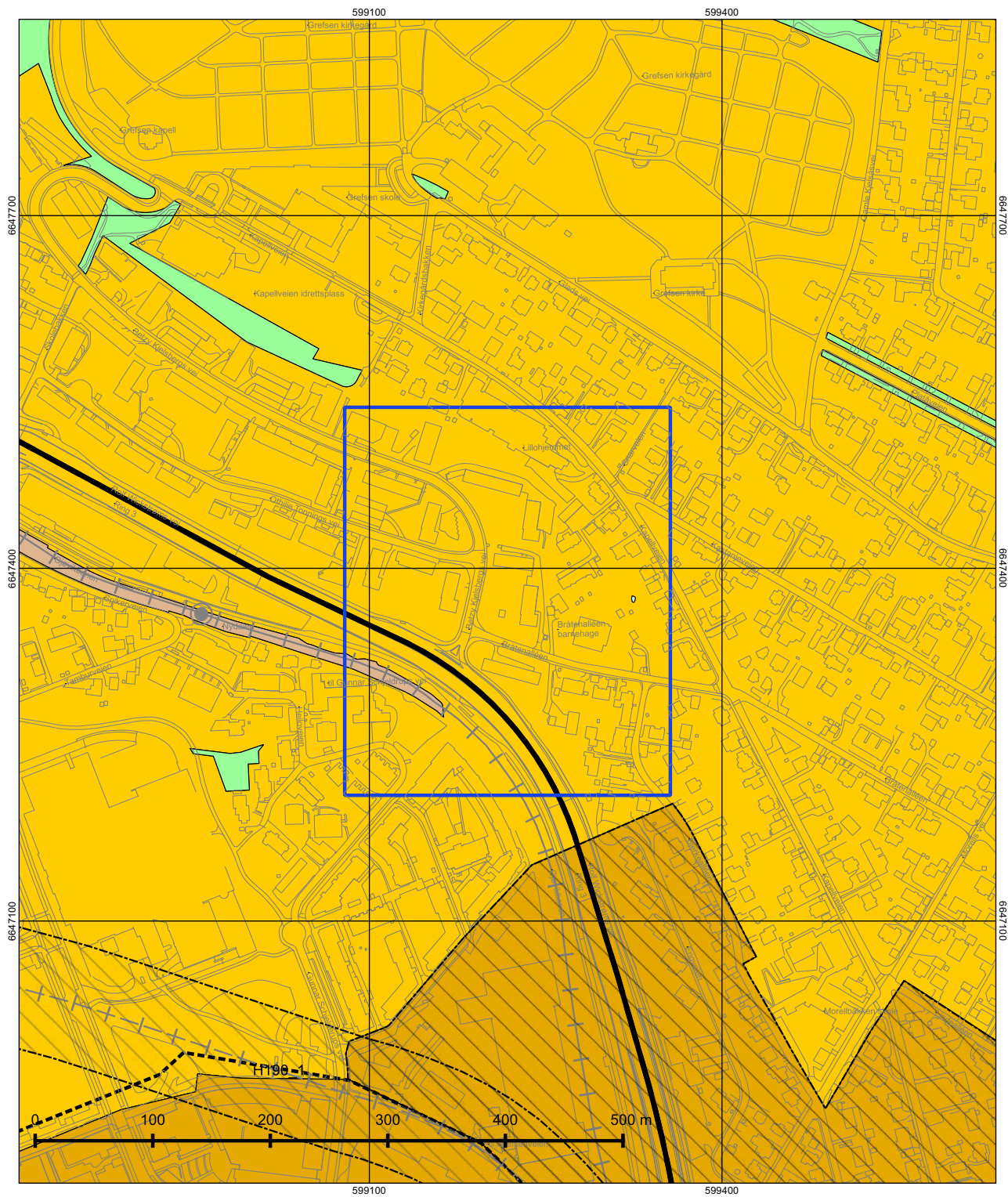
| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

	70 - Felles avkjørsel
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	315 - Kollektivfelt - kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	964 - Regulert u-gradgrense
	Formålgrense

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

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Beregnet senterlinje veg
	Regulert kjørefelt
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Bebyggelse som inngår i planen
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 14.01.2026

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 151675/86524970

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

VEDTEKTER

for

Sameiet Stubben

Org.nr.: 979 429 126

Vedtatt på ordinært sameiemøte den 27. april 2006 i medhold av lov om eierseksjoner av 4. mars, nr. 7

Endret 26. mars 2009 på ordinært sameiemøte; pkt. 7 og pkt 12

Endret 16. april 2009 på ekstraordinært sameiemøte; pkt 7

Endret 11. april 2016 på ordinært sameiemøte; pkt 5 og pkt 4-2 (1)

Sist endret på ordinært årsmøte 10.04.2018

1 Navn og formål

Sameiets navn er Sameiet Stubben.

Sameiet består av 34 eierseksjoner, fordelt på Bråtenalleen 35 og Betzy Kjelsbergs vei 1, gnr. 77, bnr. 170 i Oslo kommune, i henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst den 6. september 1983.

For hver eierseksjon er det fastsatt en sameiebrøk basert på den enkelte seksjons areal.

Tomten og alle deler av bebyggelsen som ikke i henhold til oppdelingsbegjæringen omfattes av seksjoner med enerett til bruk er fellesarealer. Det er inngått avtale mellom seksjonseierne om enerett til bruk av boder i kjeller. Denne avtale er bindende for alle nåværende og fremtidige seksjonseiere og kan ikke endres uten at seksjonseiere som berøres av endringen samtykker i det.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen, gnr. 77, bnr. 170 i Oslo kommune med fellesanlegg av enhver art.

1.1 Forretningsførsel og revisjon

Sameiet skal ha godkjent forretningsfører og revisor. Sameiets revisor velges av sameiermøtet og tjenestegjør inntil ny revisor velges. Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.

2 Organisering av sameiet og råderett

Alle seksjonseiere er medeiere av sameiet og seksjonene kan ikke skilles fra deltakerinteressen i sameiet. Hver sameier får skjøte på sin seksjon, med full disposisjonsrett til den leilighet som er knyttet til seksjonen.

Seksjonene kan fritt omsettes, pantsettes eller disponeres på annen måte, forutsatt at eierne overholder bestemmelsene i vedtektene, generelle ordensregler, fastsatt av sameiermøtet, jfr. § 6 om godkjennelse. Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødige eller urimelige ulemper for brukerne av de øvrige seksjoner. Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødige eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

3 Fellesutgifter (husleie)

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet.

Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene. Sameierne må i rimelig utstrekning gi panterett i sin seksjon for sine økonomiske forpliktelser overfor sameiet, jfr § 14, i den utstrekning dette ikke er regulert i lov om eierseksjoner.

Styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel.

4 Vedlikehold

4-1 Sameiers vedlikeholdsplikt

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier.

(1) For vann- og avløpsledninger regnes fra og med forgreiningspunktet inn til seksjonen, og for elektriske ledninger regnes fra og med seksjonens sikringsboks.

(2) Sameier er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(3) Sameier skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter sameier straks å melde fra skriftlig til styret.

(4) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(5) Oppdager sameier skade i boligen, som sameiet er ansvarlige for å utbedre, plikter sameier straks å melde fra skriftlig til styret.

4-2 Sameiets vedlikeholdsplikt

(1) Sameiet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand, så langt ikke plikten ligger på den enkelte sameier. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold og utskifting av vinduer og balkongdør.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner, til forgreiningspunktet inn til leiligheten, skal sameiet holde ved like. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom leilighetene, dersom det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

(3) Sameieren skal gi adgang til leiligheten, slik at sameiet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres, slik at det ikke er til unødig ulempe for sameieren eller annen bruker av leiligheten.

(4) Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

5 Vedlikeholdsfond

Sameiermøtet oppretter fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter oppad begrenset til NOK 500 000. NOK 120 000 av årlige felleskostnader overføres til fondet hvert år. Avsetning til fondet er en tvungen post i sameiets budsjett. Det opprettes egen bankkonto til dette formål.

6 Godkjenning av sameiere

Erverver av seksjon og leietaker av bruksenhet må meldes til styret for godkjenning. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

7 Styret

Styret skal bestå av minst tre medlemmer, Styret velges av sameiermøtet for ett år ad gangen. Styrets leder velges særskilt.

Krav til de som stiller til valg i styre og sittende styre, er at felleskostnadene skal være betalt.

8 Styrets kompetanse

Styret står for forvaltningen av felles anliggender i samsvar med lov om eierseksjoner, sameiets vedtekter, og vedtak av sameiermøtet.

Styret kan treffe vedtak når minst tre medlemmer er tilstede og alle er enige i vedtaket. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet med mer enn 3 deltakere, gjør lederens stemme utslaget.

I felles anliggender og ved salg, pantsettelse eller bortfeste, representerer styret sameierne og forplikter dem ved sin underskrift. Lederen og ett styremedlem i fellesskap forplikter sameiet og tegner i sameiets navn. Styret kan gi prokura.

9 Sameiermøtet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen 30. april.

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig eller når revisor, eller minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøtet skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst 20 dager. Ekstraordinært sameiermøte kan likevel, om det er nødvendig innkalles med kortere frist som dog skal være minst tre dager. Innkalling til ekstraordinært sameiermøte skal være skriftlig, og angi tid, sted og saker som vil bli behandlet. Det ekstraordinære sameiermøtet har tilsvarende myndighet som det ordinære sameiermøtet.

Saker som en sameier ønsker behandlet på det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når det settes frem krav om det senest 3 uker før møtet. Skal et forslag, som etter lov om eierseksjoner, må vedtas med minst to tredjedels flertall, kunne behandles, må hovedinnholdet være nevnt i innkallingen.

Det kreves 2/3 flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

- Nyanskaffelser.

- Forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftenes størrelse må anses som vesentlige.
- Fastsetting av vedtekter og husordensregler, samt endringer av disse.

10 Saker som skal behandles på ordinært sameiermøte

På det ordinære sameiermøtet skal disse saker behandles:

1. Konstituering
2. Årsmelding fra styret
3. Årsregnskap og budsjett, herunder anvendelse av årsoverskudd/dekning av årsunderskudd
4. Valg
5. Godtgjøring til styret og revisor
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen

11 Møteledelse og avstemming

Sameiermøtet ledes av styrets leder, med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder.

Med de unntak som følger av lov eller vedtektene avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet gjør styrelederens stemme utslaget. Når styreleder ikke har stemt, og ved valg, foretas loddtrekning.

12 Om Sameiemøtet

I Sameiermøtet har sameierne stemmerett med en stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er nevnt. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan være fullmektig for mer enn en sameier, i tillegg til egen rettighet.

Styret og forretningsfører plikter å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiermøtet og til å uttale seg.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst to av de tilstedeværende sameierne valgt av Sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

13 Sikkerhet

Så fremt ikke annet fremgår av lov om eierseksjoner, tinglyses følgende formulering i oppdelingsbegjæringen: Sameiet forbeholder seg panterett i hver enkelt seksjon for et beløp kr 10 000 til sikkerhet for sameierens økonomiske forpliktelser overfor sameiet.

14 Mislighold

Hvis en sameier, til tross for advarsel, vesentlig misligholder sine forpliktelser, som manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensreglene, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. Eierseksjonslovens § 16.

15 Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13, jfr. Lov om eierseksjoner § 16 a.

16 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret. Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før bygningsmelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameierne, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøtet til avgjørelse.

17 Habilitetsregler for sameiermøtet og styre

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemming på sameiermøte om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemming om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

18 Forholdet til lov om eierseksjoner

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i Lov om eierseksjoner av mars 1983 nr. 7.

19 Ikrafttreden

Disse vedtektene trer i kraft straks de er vedtatt, og erstatter tidligere vedtekter. Vedtak bekjentgjøres ved brev lagt i den enkelte sameiers postkasse, eller ved egen forsendelse.

20 Taushetsplikt

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

21 Mindretallsvern

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

HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET STUBBEN

Sist endret på sameiermøte 24.april 2017

Sameiet stubben er sameiernes eiendom. Enhver seksjonseier er ansvarlig for egen leilighet, og at sameiets fellesarealer er i forskriftsmessig stand. Sameiets utgifter må dekkes av fellesutgiftene.

Alle beboere er forpliktet til å følge husordensreglene, som er laget for å skape best mulige forhold mellom beboere, og for holde utgiftene til sameiet så lave som mulig. Mulige meldinger fra styret, ved rundskriv, eller oppslag, gjelder som tillegg til husordensreglene. Meldinger, klager til styret bør være skriftlige.

Enhver beboer skal påse at husordenen blir fulgt opp, og skal melde forsømmelser og misbruk til styret.

Hærverk kan føre til økonomisk ansvar.

Trapperom/ trappeganger, kjellerrom/ kjellerganger

Sykler, barnevogner, ski, kjelker eller annet, skal ikke stå i trapperom eller trappeganger til hinder for normal ferdsel. Egnert rom for sykler etc. er de store fellesrommene i kjelleren.

På grunn av brannfare er det ikke tillatt å sette løssøre eller fast inventar i kjellerganger eller trappeganger. Dette gjelder også fellesvaskeriet.

Søppel

Alt husholdningsavfall skal pakkes godt inn og legges i søppelcontainerne mellom blokkene.

Papir kastes i egne containere. Alt annet avfall må leveres på egnede mottak

Det er ikke tillatt å kaste slikt som: Batterier, metallbokser, glass, lysstoffrør, maling, spraybokser etc. i søppelcontainerne. Dette må leveres på egne mottak for spesialavfall.

Renhold

Trappevask utføres pr. i dag av eksternt renholdsfirma, en gang pr uke. Renhold i trapperom utover trappevask, vil bli utført 1 gang pr år. Ellers har beboere ansvar for å vaske etter seg ved spesielt søl.

Kjellerganger og fellesrom i kjeller, vaskes til den tid styret bestemmer.

Vaskeriet er kun til vask av eget tøy, for sameiets beboere. Vaskeriet er åpent for vask og tørk av tøy mellom kl. 08.00 - 21.00, på hverdager, kl. 09.00 - 17.00 på lørdager og kl. 13.00 -17.00 på søndager. Instruks for vaskeriet må følges, inkludert vasketidsliste.

Det er IKKE anledning til å bruke vaskeriet utenom fastsatte vasketider.

Tørking av tøy på verandaer skal være til minst mulig sjenanse for naboer.

Forlat ikke vaskeriet ulåst.

Oppvarming og lufting

Trapperomsvindu skal som regel være lukket. Det samme gjelder kjellervinduene.

Spesielt er dette viktig å overholde i vinterhalvåret.

Risting av sengetøy, tepper

Risting og lufting av sengetøy, risting av matter og tepper er forbudt i trapperom, fra vindu eller ut fra veranda. Tepper/ tøy skal ikke henges over rekkverket på balkongen

Veggdyrkontroll

Leieboerne må straks melde fra til styret hvis de merker veggdyr, kakerlakker eller lignende i leiligheten. Inspeksjon i enkelte leiligheter for å konstatere om det er veggdyr eller annet kan foretas. Hvis det blir påvist veggdyr eller annet utøy i en leilighet, må leieboerne for egen regning gjøre det nødvendige for å få leiligheten gjort ren og / eller rette seg etter de pålegg styret kommer med for å få gjort dette.

Dugnad

Alle sameiere/ fremleiere som har anledning, deltar på dugnaden for vedlikehold av fellesarealene og for å skape felles hygge rundt oss. De som ikke deltar på dugnad, blir belastet for et beløp, som til enhver tid blir fastsatt av generalforsamlingen. Dugnad blir annonsert av styret.

Generelle regler

Det skal normalt være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Bruk av drill og banking etc. er tillatt mellom kl. 08.00 - 20.00 på hverdager og 09.00 -17.00 på lørdager og ikke tillatt på søndager og helligdager.

Grilling er tillatt ved bruk av elektrisk grill eller gassgrill. Det er ikke tillatt å grille med åpen flamme.

Inngangsdørene skal alltid være låst.

Kast ikke mat til fuglene. Dette trekker rotter og mus til eiendommen.

Husk alltid å slukke lyset i kjelleren og vaskeriet etter bruk!



INNKALLING 2025

Sameiet Stubben

Mandag 28.04.2025 kl. 10:00

Digital gjennomføring via Min Side på usbl.no

The logo for usbl, featuring a red house icon above the text "usbl" in a bold, black, sans-serif font.

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til årsmøte

Det innkalles til ordinært årsmøte i Sameiet Stubben

Tid og sted: Mandag 28.04.2025 kl. 10:00 - Digital gjennomføring via Min Side på usbl.no

Høringsperiode:

Fra: 28.04.2025 10:00 Til: 29.04.2025 10:00

Stemmeperiode:

Fra: 29.04.2025 13:00 Til: 02.05.2025 13:00

Saksliste

1 Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Valg av sekretær

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

1.5 Godkjenning av innkalling

1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

5.1 Valg av leder

5.2 Valg av medlemmer til styret

En seksjonseier kan møte ved fullmektig.

Frist for å kreve fysisk årsmøte er satt til 5 dager før mandag 28.04.2025 kl. 10:00 og må være undertegnet av 10 % av eierne.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinært årsmøte

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på årsmøtet.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 80 000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Carine Waren (2024-2025) - på valg

Styremedlem, Arne Vatnøy (2024-2025) - på valg

Styremedlem, Mette Bjerkaas (2024-2025) - på valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Carine Waren er på valg, og stiller til gjenvalg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Arne Vatnøy og Mette Bjerkaas er på valg, og begge stiller til gjenvalg.

Arbeidskapital

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Arbeidskapital fra foregående årsregnskap	575 893	811 402
B. Endring i arbeidskapital		
Resultat	1 273 619	-168 744
Tilbakeføring av avskrivning	69 516	69 516
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-1 469 803	-136 281
B. Endring arbeidskapital	-126 668	-235 509
C. Arbeidskapital	449 225	575 893
Spesifikasjon av arbeidskapital		
Omløpsmidler	1 485 887	1 386 786
Kortsiktig gjeld	-1 036 662	-810 893
C Arbeidskapital	449 225	575 893

Sameiets arbeidskapital er de økonomiske midlene som de har til rådighet pr. 31.12
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Sameiet Stubben

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 232 159	2 252 080	2 311 500	2 269 316
Sum leieinntekt		2 232 159	2 252 080	2 311 500	2 269 316
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	0	3 750	4 000	0
Sum annen inntekt		0	3 750	4 000	0
Sum inntekt		2 232 159	2 255 830	2 315 500	2 269 316
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	11 280	8 460	8 000	11 280
Styrehonorar	3	80 000	60 000	60 000	80 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	4	69 516	69 516	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		56 609	34 515	35 000	35 000
Kostnad eiendom/lokaler	5	211 652	201 646	184 000	194 470
Kommunale avgifter/renovasjon		335 204	286 813	337 000	380 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 188	5 938	9 500	6 500
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	0	1 244	3 000	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	148 188	577 641	70 001	141 000
Revisjonshonorar		5 894	5 629	6 500	6 500
Forretningsførerhonorar		87 069	82 005	86 000	90 000
Andre honorar	9	11 397	52 219	10 000	10 000
Kontorkostnad		21 692	10 669	0	0
TV/bredbånd		219 545	209 471	240 000	225 000
Forsikringer		117 141	105 947	109 000	132 000
Andre kostnader	10	4 854	896	1 000	4 500
Sum kostnad		1 386 227	1 712 608	1 159 001	1 317 250
Driftsresultat før IN		845 932	543 222	1 156 499	952 066
Nedskrivning av IN innbetalinger fra eier		1 135 696	0	0	0
Driftsresultat etter IN		1 981 628	543 222	1 156 499	952 066
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		16 545	15 895	0	0
Rentekostnad		724 554	727 860	783 000	669 286
Netto finansposter		708 009	711 966	783 000	669 286
Årsresultat		1 273 619	-168 744	373 499	282 780
Overført sameiekapital		1 273 619	-168 744	0	0
SUM OVERFØRINGER		1 273 619	-168 744	0	0

Balance 2024 Sameiet Stubben

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Andre driftsmidler	4	589 145	658 661
Sum anleggsmidler		589 145	658 661
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		0	23 014
Kundefordringer		30 474	35 499
Kostnader til avregning		1 169 189	704 145
Andre kortsiktige fordringer		11 609	195 050
Forskuddsbetalte kostnader		93 605	85 612
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		181 011	343 466
Sum omløpsmidler		1 485 887	1 386 786
SUM EIENDELER		2 075 032	2 045 446

Balance 2024 Sameiet Stubben

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-8 695 752	-9 969 371
Sum opptjent egenkapital		-8 695 752	-9 969 371
Sum egenkapital	11	-8 695 752	-9 969 371
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	12	9 734 122	11 203 925
Sum langsiktig gjeld		9 734 122	11 203 925
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		13 666	12 816
Leverandørgjeld		80 652	154 667
Påløpne renter		3 697	201 476
A konto til avregning		877 884	359 892
Annen kortsiktig gjeld		60 763	82 041
Sum kortsiktig gjeld		1 036 662	810 893
Sum gjeld		10 770 784	12 014 817
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 075 032	2 045 446

Sted: _____

Dato: _____

Carine Wåren
Styreleder

Mette Bjerkaas
Styremedlem

Arne Vatnøy
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipp

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Sameiet består av 34 boligseksjoner.

Sameiet er oppført på gnr. 77 g.nr 170 i 0301 Oslo kommune.

Sameiets eiendommer er forsikret i Sparebank 1 med polisenr. 3100637.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 060 524	1 010 148
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	179 112	179 112
3650 Innkrevde felleskostn. renter	722 040	752 654
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	270 483	310 165
Sum	2 232 159	2 252 080

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	0	3 750
Sum	0	3 750

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	8 460
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	60 000
Sum	91 280	68 460

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 4 - Varige driftsmidler

	Thams og Gaare Arkitektkonto	Plan - og bygningsetaten	Obos Prosjekt AS	Ivar Lærum	Ivar Lærum	Asker Entreprenør
Anskaffelseskost pr.01.01 :	14 299	1 457	6 964	310 000	11 548	240 907
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	14 299	1 457	6 964	310 000	11 548	240 907
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	7 863	789	3 742	161 458	5 966	124 469
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	6 436	668	3 222	148 543	5 582	116 438
Årets avskrivninger :	715	73	348	15 500	577	12 045
Anskaffelsesår :	2013	2014	2014	2014	2014	2014
Antatt levetid i år :	20	20	20	20	20	20

	Ivar Lærum	Ivar Lærum	Ivar Lærum	Thams og Gaare Arkitektkontor	Ivar Lærum	BM Prosjekt AS
Anskaffelseskost pr.01.01 :	179 061	248 000	5 038	5 232	7 750	131 500
Årets tilgang :	0	0	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	179 061	248 000	5 038	5 232	7 750	131 500
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	91 022	126 066	2 539	2 615	3 875	88 397
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	88 040	121 934	2 499	2 617	3 875	43 103
Årets avskrivninger :	8 953	12 400	252	261	387	8 767
Anskaffelsesår :	2014	2014	2014	2014	2014	2014
Antatt levetid i år :	20	20	20	20	20	15

Bm Scandinavia
AS

Anskaffelseskost pr.01.01 :	138 566
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	138 566
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	92 377
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	46 189
Årets avskrivninger :	9 238
Anskaffelsesår :	2014
Antatt levetid i år :	15

Note 5 - Kostnad eiendom/lokaler

	2024	2023
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	36 050	28 016
6343 Serviceavtaler	0	4 945
6361 Fast renhold	50 576	50 628
6364 Matteleie	12 501	11 852
6391 Snømåking/strøing/feiing	60 340	56 444
6392 Containerleie/tømming	17 385	21 448
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	34 800	28 314
Sum	211 652	201 646

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS	6 188	5 938
Sum	6 188	5 938

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	0	825
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	419
Sum	0	1 244

Note 8 - Reparasjon og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	12 475
6602 Vedlikehold VVS	49 875	0
6603 Vedlikehold elektro	2 820	5 554
6608 Vedlikehold varmeanlegg	-86 715	526 950
6616 Vedlikehold vaskeri	0	9 457
6617 Vedlikehold brannvernustyr	19 731	23 205
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	138 709	0
6648 Vedlikehold dører og porter	23 768	0
Sum	148 188	577 641

Konto 6621 gjelder reparasjon av calling.

Note 9 - Andre honorarer

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	7 715	37 219
6730 Teknisk honorar	3 682	15 000
Sum	11 397	52 219

Note 10 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	474	0
7770 Betalingskostnader	149	212
7771 Andre gebyrer	35	0
7772 Omkostninger inkasso	1 380	0
7773 Omkostninger innkreving	2 819	683
7792 Øredifferanse	-1	0
7795 Husleietap	-2	0
Sum	4 854	896

Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-9 969 371	1 273 619	-8 695 752
Sum opptjent egenkapital	-9 969 371	1 273 619	-8 695 752
Sum egenkapital	-9 969 371	1 273 619	-8 695 752

Balansen i årsregnskapet viser en negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Gjelden i boligsameiet dekkes inn av beboere ved betaling av felleskostnader, som dekker renter og avdrag på lånet.

Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Bank ASA	OBOS-banken AS
Formål:	Refinans Handelsbanken og Obos	
Lånenummer:	16366869267	98207447935
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2023	2015
Rentesats:	6.95 %	6.10 %
Beregnet innfridd:	30.12.2042	20.03.2023
Opprinnelig lånebeløp:	11 350 000	4 270 565
Lånesaldo 01.01:	11 203 925	0
Avdrag i perioden:	1 469 803	0
Lånesaldo 31.12:	9 734 122	0
Saldo 5 år frem i tid:	8 102 416	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16366869267	4	349 080	1 396 320
	4	345 068	1 380 272
	4	308 956	1 235 824
	12	288 894	3 466 728
	1	264 819	264 819
	7	232 720	1 629 040
	2	180 559	361 118

Boligselskapets bokførte gjeld er gitt uten formell sikkerhet. Det er sameiets eiere som har et protorisk ansvar/sikkerhet for låneopptaket.

Resultat og balanse med noter for Sameiet Stubben.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Sameiet Stubben

Styreleder	Carine Waren (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Arne Vatnøy (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Mette Bjerkaas (sign.)	24.03.2025



Til årsmøtet i Sameiet Stubben

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av sameiets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om sameiets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at sameiet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2025-03-26 15:02:06 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: MS2T6-5O2EZ-Z46F0-UF2MH-D0VGE-460YB

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Sameiet Stubben

Styresammensetning

Styret har etter årsmøte 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Carine Waren
Styremedlem, Arne Vatnøy
Styremedlem, Mette Bjerkaas

Styret i Sameiet Stubben består av 2 kvinner og 1 mann.

Virksomhetens art

Sameiet Stubben er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Sameiet Stubben ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 979429126

Sameiet Stubben består av 34 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Sameiet Stubben er fullverdifsikret i Sparebank 1 Forsikring AS, avtalenr 3100637. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Sameiet Stubben bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Tiltak: gjennomført inspeksjon med Norsk Brannvern AS
- Tiltak: utplassering av rottefangere utført av Rentokil

Styrets arbeid

Dette er en oversikt over saker behandlet av sittende styre i 2024 og 2025:

- Juni 2024: det samlet seg mye regnvann i kjelleren i Bråtenalléen 35A. Dette viste seg å være et sprukket rør inne i veggene i kjelleren som leder regnvann fra taket. Det ble bestilt inspeksjon og reparasjon, og før den ble utført var flere av oss i styret i det aktuelle rommet og oppgangen og tørket opp vann, flere ganger. Firmaet ProLine utførte arbeidet september 2024. Det var ikke et akutt behov for det tidligere da det ikke kom store nedbørsmengder i perioden.
 - August 2024: reparasjon på søppelskur (ødelagt låsemekanisme og hengsler ble byttet)
 - 8. oktober 2024: avholdt høstdugnad.
 - Oktober 2024: befaring med representant fra Rentokil for utbedring av rotteproblem. Det ble besluttet å tette rottehi i bakken og bestille to effektive rottefangere. Midlertidige bokser ble plassert ut, og de endelige boksene ble satt ut i januar 2025. Vaktmester fylte rottehiene med grus rett etter befaringen i oktober.
 - Oktober 2024: service på den ene vaskemaskinen i vaskekjeller. Det viste seg at den ville ha behov for omfattende restaurering som ville kostet mye, og styret besluttet å ikke utføre reparasjonen på denne på grunn av de høye kostandene, veid opp mot bruken.
 - November 2024: bytte av pumpe i fyrrom.
 - November 2024-januar 2025: manglende søppelhenting førte til store problemer i lange perioder. Midlertidige søppeldunker ble plassert ut i begynnelsen av januar i år.
 - November 2024-januar 2025: omfattende kommunikasjon med kommunen, bydelen og brannvesen for å få etablert en møtelomme i Bråtenalleen rett utenfor bommen/utkjøringen fordi den nye plasseringen av gateparkering gjorde at søppelbilen ikke klarte svingen inn til oss. Denne ble endelig etablert i februar og vi har ikke opplevd problemer med søppeltømming etter dette.
 - 2 x forsikringssaker på grunn av vannlekkasjer hos beboere
 - Januar 2025: kommunikasjon med Ista AS angående utbytte av alle radiatormålere. Arbeidet utføres i løpet av 2025.
 - Februar 2025: gjennomført befaringer med Norsk Brannvern AS.
 - Februar 2025: byttet strømlleverandør fra Fortum til Polarkraft. Stor besparelse for sameiet.
 - Mars 2025: bytte av 3 x varmtvannsbeholdere i fyrrommet, grunnet korrosjon og alder.
 - Mars 2025: på grunn av brudd i forhandlingene mellom Telia og Tv2 ble kanalene fjernet fra den kollektive avtalen vår. Styret ordnet med kompensasjon fra Telia for perioden partene er i forhandling.
 - April 2025: vårdugnad med påfølgende sosialt samvær
 - Antall avholdte styremøter i denne perioden: 4 (21.mai, 13. nov, 26.feb og 3.april)
- Det tas forbehold om at det kan være mindre saker vi har jobbet med som er utelatt fra denne årsmeldingen.

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.03.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Mandag 28.04.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

Protokoll

Fra ordinært årsmøte i Sameiet Stubben mandag 28.04.2025 kl. 10:00 - Digital gjennomføring via Min Side på usbl.no.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/Solveig Edøy

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Carine Waren

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Antall seksjoner som har avgitt stemme: 12

Vedtak:

Tatt til orientering.

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått

Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 80 000,- ble godkjent

5. Valg

5.1 Valg av leder

Styreleder Carine Waren er på valg, og stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Carine Waren for 1 år.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlemmene Arne Vatnøy og Mette Bjerkaas er på valg, og begge stiller til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Mette Bjerkaas for 1 år.

Valgt ble: Arne Vatnøy for 1 år.

Protokoll for Sameiet Stubben

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder for digitalt møte	Solveig Edøy (sign.)	05.05.2025
Sekretær	Solveig Edøy (sign.)	05.05.2025
Protokollvitne	Carine Waren (sign.)	02.05.2025

Nabolagsprofil

Bråtenalléen 35A - Nabolaget Lillo terrasse - vurdert av 74 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Godt voksne



Offentlig transport

Lillo terrasse Linje FB3, 23, 24	2 min 0.1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	5 min 0.4 km
Storo T-bane, buss, trikk	8 min 0.7 km
Storo Linje 11, 12, 18	9 min 0.8 km
Storo Linje 4, 5	10 min 0.9 km

Skoler

Grefsen skole (1-7 kl.) 724 elever, 37 klasser	7 min 0.5 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	16 min 1.3 km
Disen skole (1-7 kl.) 515 elever, 31 klasser	18 min 1.4 km
Morellbakken skole (8-10 kl.) 392 elever, 30 klasser	6 min 0.5 km
Engebråten skole (8-10 kl.) 705 elever, 41 klasser	15 min 1.2 km
Nydalen videregående skole 960 elever	16 min 1.4 km
Blindern videregående skole 810 elever, 24 klasser	4 min 2.8 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100



Kvalitet på skolene

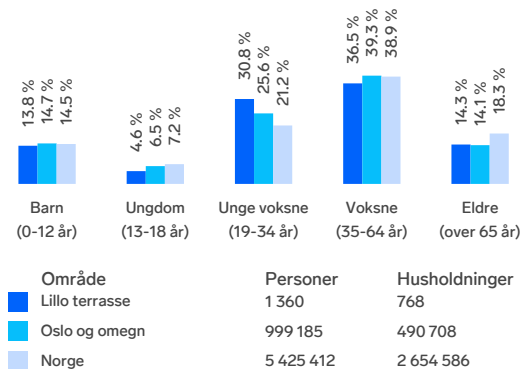
Veldig bra 86/100



Naboskapet

Høflige 65/100

Aldersfordeling



Barnehager

Bråtenalleen barnehage (1-5 år) 108 barn	2 min 0.2 km
Grefsen Kirkes barnehage (1-5 år) 31 barn	7 min 0.5 km
Barnehagenvår Josefine (1-5 år) 42 barn	8 min 0.7 km

Dagligvare

Rema 1000 Lillo Post i butikk, PostNord	3 min 0.2 km
Bunnpris Storo PostNord, søndagsåpent	10 min 0.9 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Buss



3. Tog/t-bane



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 87/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100



Kollektivtilbud

Veldig bra 82/100

Sport



Grefsen skole

Aktivitetshall, ballspill, fotball

7 min

0.5 km



Engebråten skole - idrettshall

Aktivitetshall

15 min

1.1 km



Fitness24Seven Storo

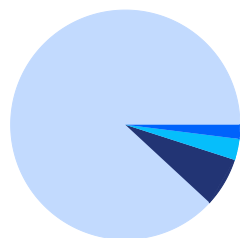
13 min



SiO Athletica Nydalen

13 min

Boligmasse



■ 2% enebolig
■ 3% rekkehus
■ 89% blokk
■ 7% annet

«Fantastisk utsikt, nær byen og nær marka. Kjøpesenter i nærheten.»

Sitat fra en lokalkjent

“

Varer/Tjenester



Storo Storsenter

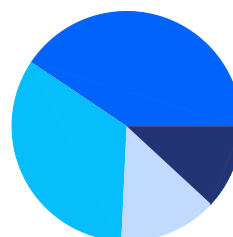
14 min



Vitusapotek Storo

14 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 41% i barnehagealder
■ 34% 6-12 år
■ 14% 13-15 år
■ 12% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

54%

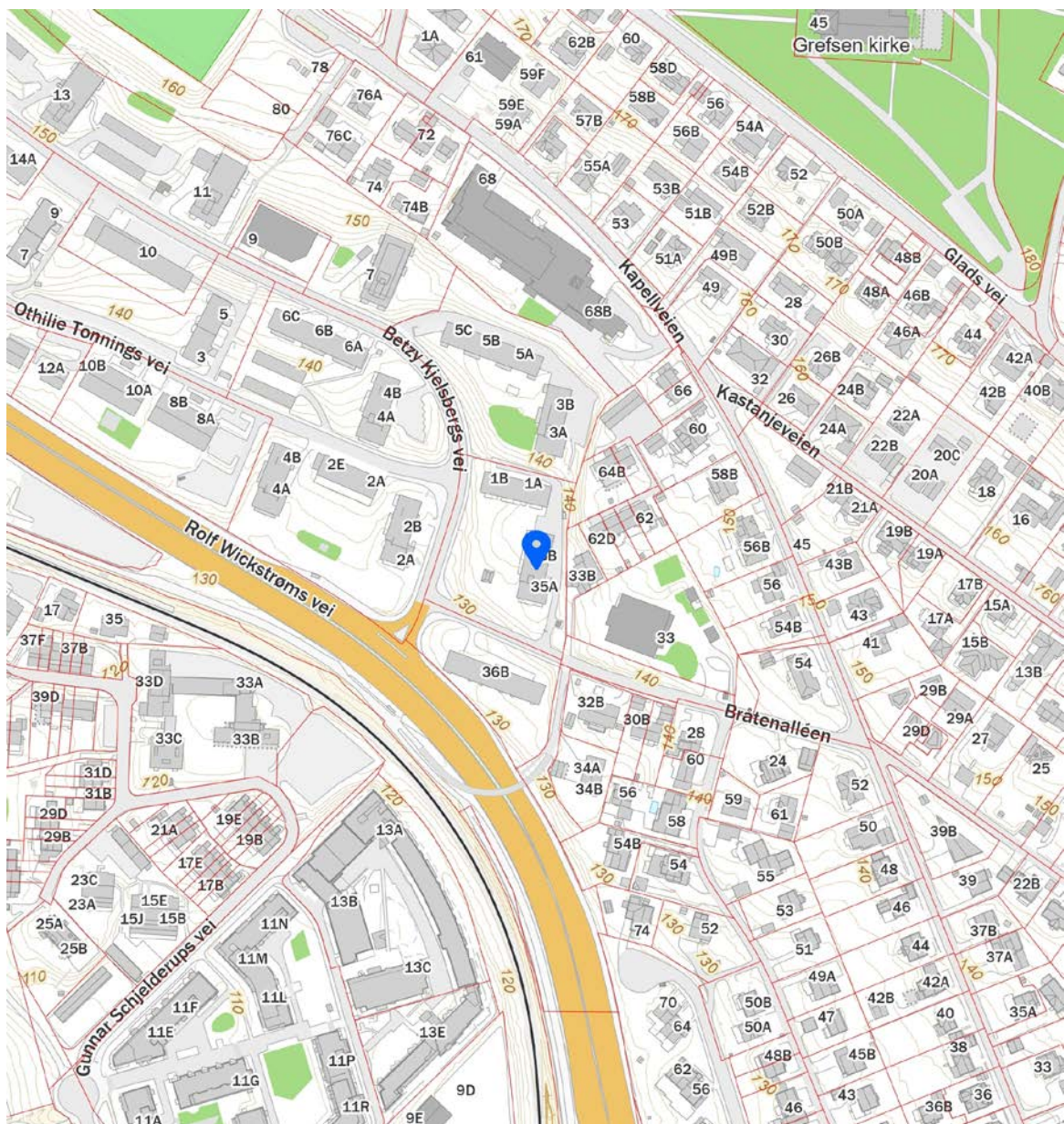
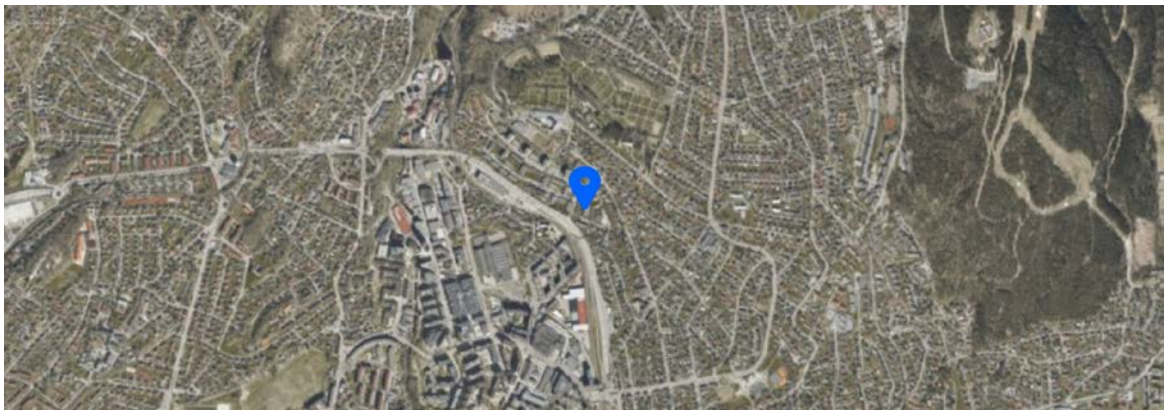
■ Lillo terrasse
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	23%	33%
Ikke gift	62%	54%
Separert	11%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeier vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



Adresse

Bråtenalléen 35A, 0487 OSLO

Dato for energimerking

06.02.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-256927

Bygningskategori

Boligblokker

Bygningsnummer

80639627

Gårdsnummer

77

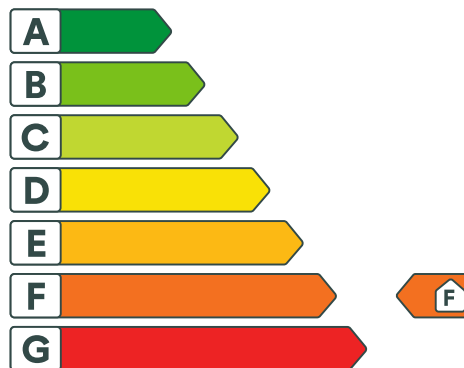
Bruksnummer

170

Seksjonsnummer

8

Bruksenhetsnummer

H0202


Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1959

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

53,0 m²

Oppvarmet bruksareal

53,0 m²

Oppvarmet etasje

4

Bygningsmateriale

Betong

Oppvarming

Olje

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

264,25 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

264,25 kWh/m²

Totalt levert pr. år

14 005 kWh



Bråtenalléen 35A, 0487 OSLO



Detaljering

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Bråtenalléen 35A, 0487 OSLO



Tiltak

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 1: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 2: Utskifting av brenner på kjelanlegg

Dersom brenneren er gammel og uten spjeld som lukker ved stillstand, fører dette til luftgjennomstrømning ved stillstand og dårlig virkningsgrad for kjelanlegget. Gammel brenner bør da skiftes ut med ny moderne brenner, som er utstyrt med automatisk spjeld som minimaliserer gjennomstrømningstapet ved stillstand. Brenneren bør også ha timeteller og / eller mengdemåler for å kunne følge opp energibruken på en god måte.

Tiltak 3: Service på kjelanlegg samt evt. montering av røykgasstermometer

Dersom det er mer enn to år siden siste service på kjelanlegget bør dette gjennomføres umiddelbart. Det anbefales service på brenner og kjel minst en gang i året. Et røykgasstermometer er også en svært lønnsom investering. Med et slikt vet du når kjelen bør feies, og du får også vite om den er feiljustert og soter. (For oljefyringsanlegg finnes en frivillig norsk inspeksjons-/kontrollordning, "Effektiv Oljefyring" (EO)).

Tiltak 4: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørmnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 5: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

Tiltak 6: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 7: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak utendørs

Tiltak 8: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 9: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 10: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 11: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 15: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 16: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 17: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 18: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 19: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 20: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 21: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 22: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 23: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 24: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 25: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 26: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 27: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.



Om grunnlaget for energimerket



Spørsmål om energiattesten

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>

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennar og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVENTILATER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

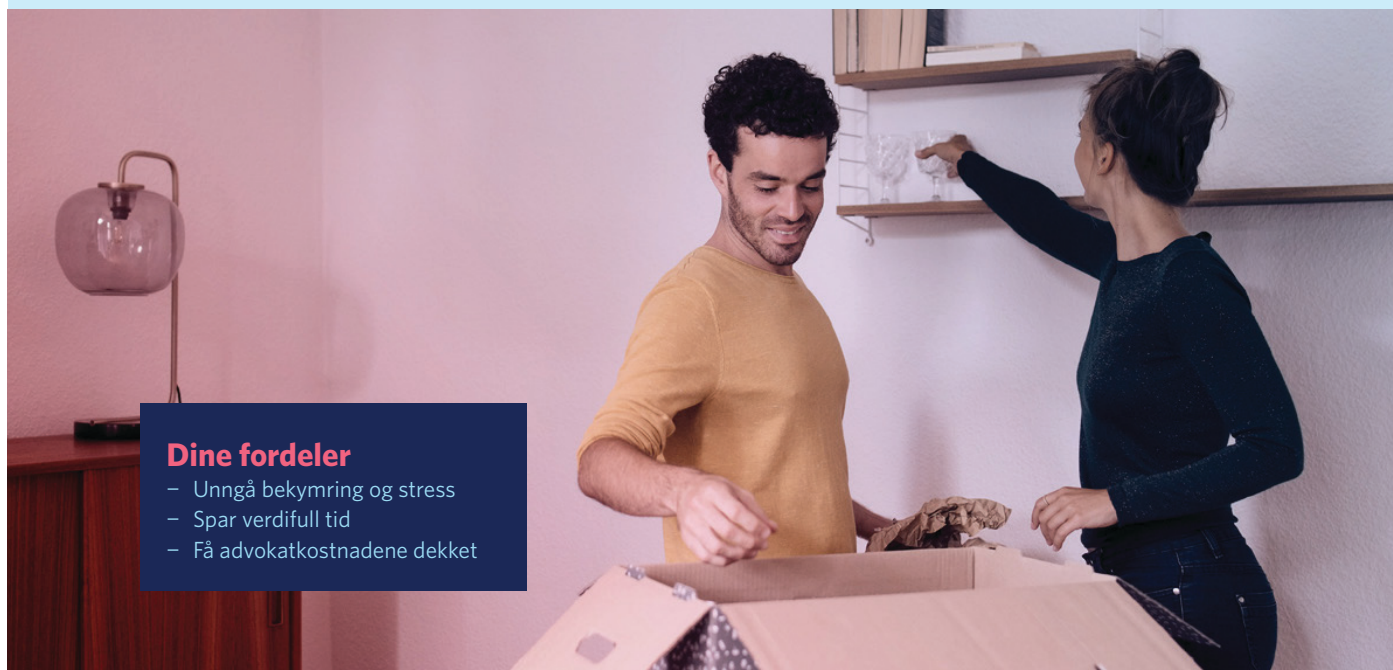
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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

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

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom:	kr 9 300
---------------------	----------

Seksjonert eiendom/ aksjebolig:	kr 13 500
------------------------------------	-----------

Enebolig/fritid/tomt:	kr 18 900
-----------------------	-----------



soderbergpartners.no/eiendom

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



EMERA OSLO

Emera Oslo
— Der lokal kjennskap
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglerne med den beste lokalkunnskapen og erfaringen som sikrer deg et topp salg. Vi gjør boligsalget enklere og budrunden morsommere – fra hvilepuls til makspuls. Skal du selge i Oslo? Snakk med oss!



Christoffer Vindum
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner

christoffer.vindum@emera.no
+47 918 19 365

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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



Christoffer Vindum
christoffer.vindum@emera.no
918 19 365

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Oslo
229 52 222

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

IDENTIFIKASJON
Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING