

GAMLE STOVNER - RETT V/MARKA!

Stovnerbakken 173D



Velkommen til  
din nye bolig





Velkommen til Stovnerbakken 173D!  
Presentert av Christoffer Vindum v/  
EMERA eiendomsmegling Foto:



# Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 3 950 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

61/63 kvm

ENERGIKLASSE

E

OMKOSTNING KJØPER

9 496,-

BOLIGTYPE

Andelsleilighet

TOMTEAREAL

4970 m<sup>2</sup> (eiet)

TOTALPRIS

4 083 858,-

EIEFORM

Borettslag

FELLESKOSTNADER

4 578,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 124 362,-

ETASJE

1

FELLESFORMUE

9 825,-

BYGGEÅR

1978

# Din megler



## Christoffer Vindum

Eiendomsmeglerfullmektig MNEF | Partner

[christoffer.vindum@emera.no](mailto:christoffer.vindum@emera.no)

+47 918 19 365

Christoffer Vindum er en fremoverlent og engasjert eiendomsmegler med en bakgrunn fra idrett som har gitt ham både drivkraft, struktur og en sterk lagånd. Han er kjent for sitt omsorgsfulle vesen og sin evne til å sette seg inn i andres situasjon, noe som gjør at både boligselgere og kjøpere føler seg ivaretatt gjennom hele prosessen.

Med en naturlig evne til å tilpasse seg ulike mennesker og forstå deres behov, skaper Christoffer trygghet og gode opplevelser for alle involverte. Han har en fremragende relasjonsbygger-evne, og hans genuine interesse for mennesker gjør at han raskt etablerer tillit – et uvurderlig fundament når store beslutninger skal tas.

Christoffer kombinerer profesjonalitet og menneskelighet på en måte som skiller ham ut i bransjen, og hans dedikasjon til å levere resultater gir både selgere og kjøpere trygghet på at de er i de beste hender.



# Sjelden mulighet i pent oppusset 2-roms med stor terrasse og marka rett ved | Fredfull og fin utsikt | Parkering m/lader

Velkommen til Stovnerbakken 173D! En pen og gjennomgående leilighet med stor terrasse og umiddelbar nærhet til marka.

Med en beliggenhet helt i skogkanten har du et nettverk av turstier rett utenfor døren, sommer som vinter. Området er tilbaketrasket og rolig, samtidig som det er kort vei til butikker, kollektivtransport og Stovner Senter. Fra stuen er det utgang til en stor terrasse med nydelig utsikt, og utenfor inngangsdøren har du en hyggelig, steinbelagt uteplass med deilig morgensol.

Kort fortalt:

Lekkert Epoq-kjøkken fra 2020

Ny parkett med gulvvarme fra 2020

Stor terrasse og flott uteplass ved inngang

Nydelig og fredfullt utsyn

Privat parkeringsplass med elbillader

TV/internett inkludert i felleskostnadene

Velkommen til visning!



Selger opplyser om solforhold fra 10.30-21.00 sommerstid. Helt magisk sted å bruke sommerdagene sine.





Hvis å kunne se utover dette ikke gir ro i sjela, vet ikke jeg hva som gjør det.











Terrassen har god plass til både sofagruppe og solsenger, og er delvis overbygget.



Her kan du samle venner til hyggelige og varme stunder



Rett og slett en fredfull uteplass med flott utsyn over nærområdet.



Inn igjen har stuen en delvis åpen løsning mot kjøkkenet, etablert i 2020 for en mer sosial planløsning.



Gjennomgående parkett med gulvvarme, lagt i 2020, gir en lun og helhetlig følelse.



Stuen har downlights i himling som gir koselig stemning



Vinduer med 2-lags isolerglass fra 2017 og 2020 slipper inn rikelig med dagslys.



Den brede skyvedøren visker ut skillet mellom inne og ute, og rammer inn utsikten.





Gode arbeidsflater og gjennomtenkte detaljer.



Epoq-kjøkken fra 2020 med glatte fronter og benkeplate i oljet eik.



Kjøkkenet er utstyrt med integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

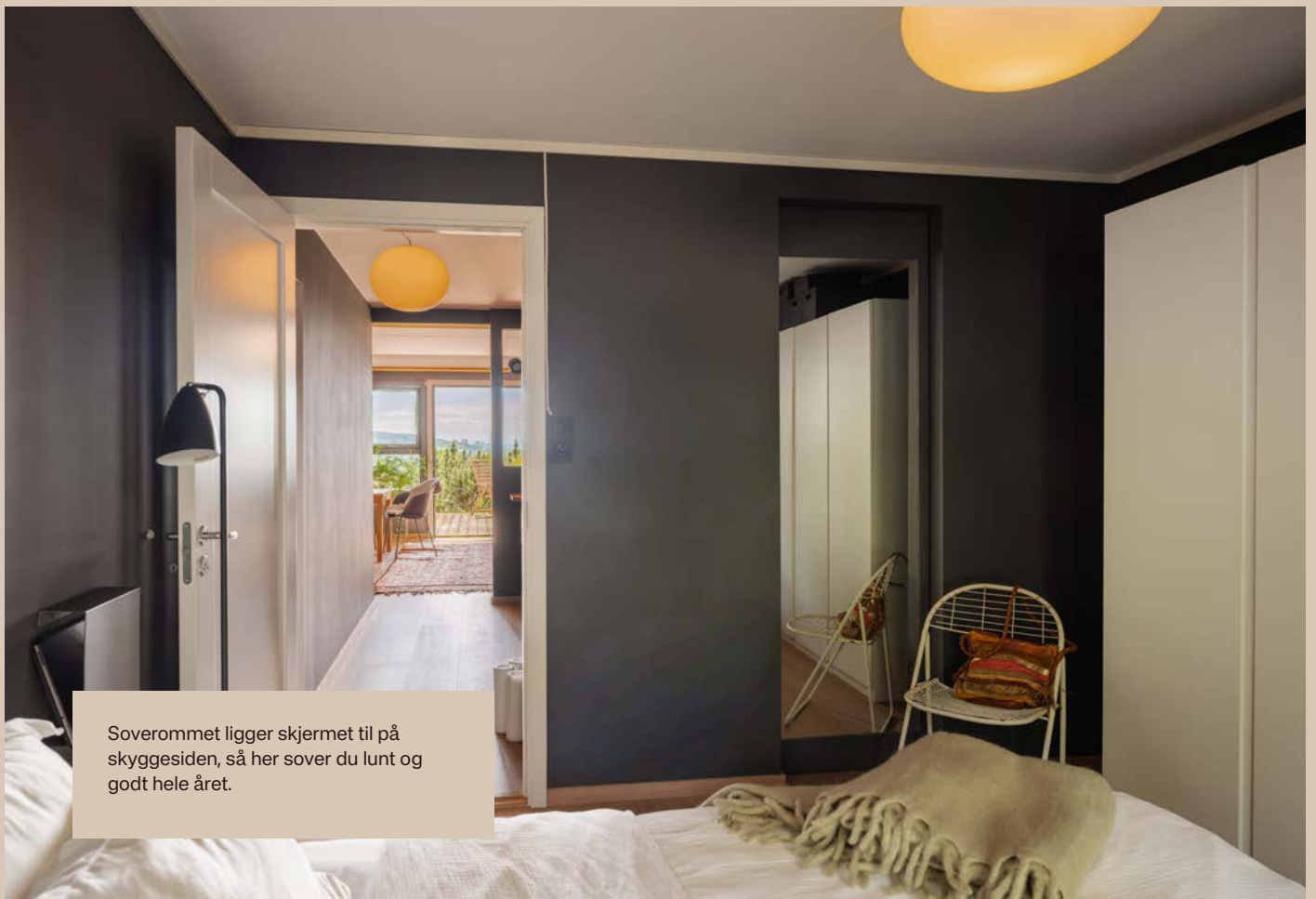


Soverommet er romslig, og har lydisolert tak for ekstra komfort og ro.





Rikelig med oppbevaringsplass i en stor garderobeløsning som medfølger.



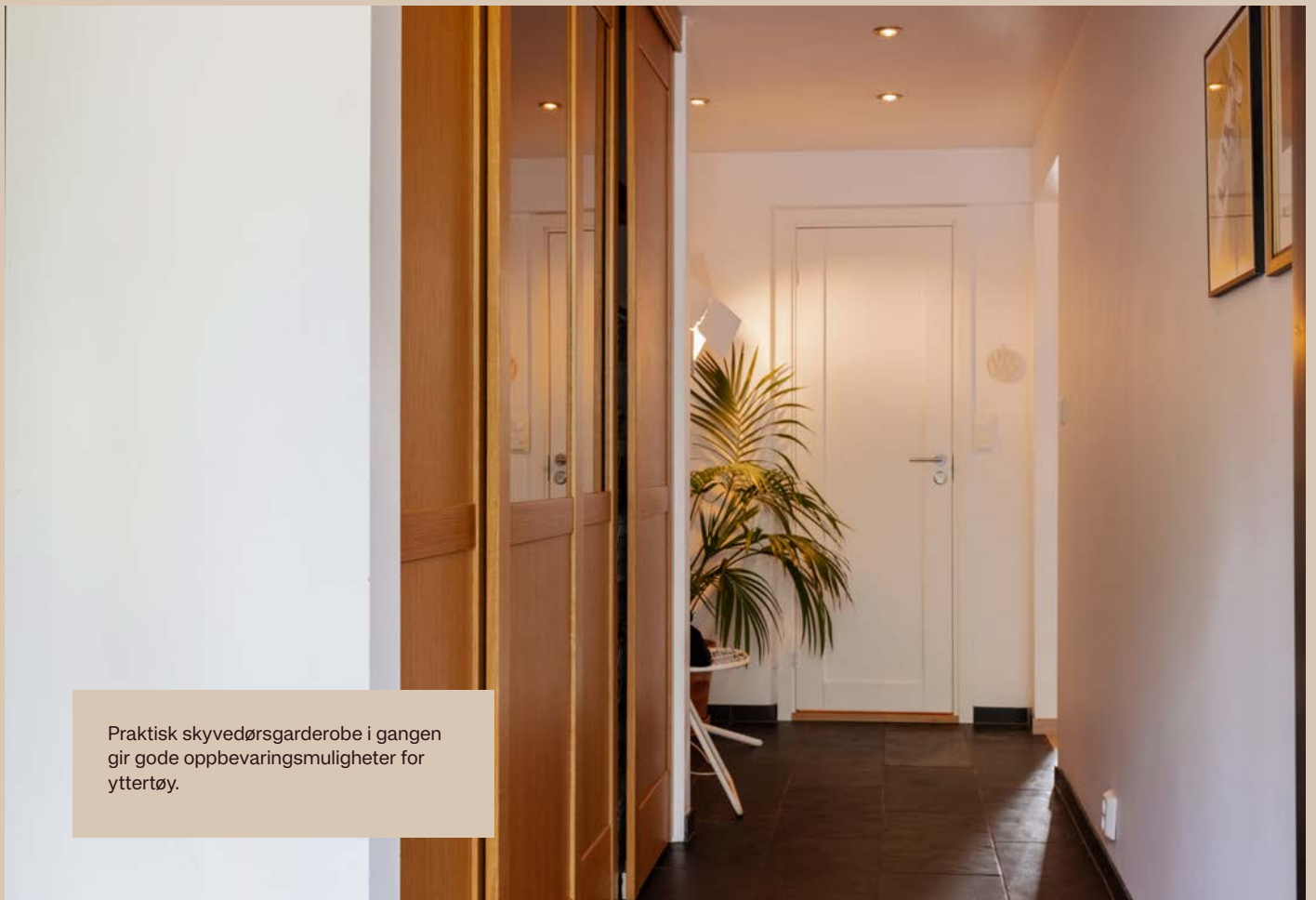
Soverommet ligger skjermet til på skyggesiden, så her sover du lunt og godt hele året.



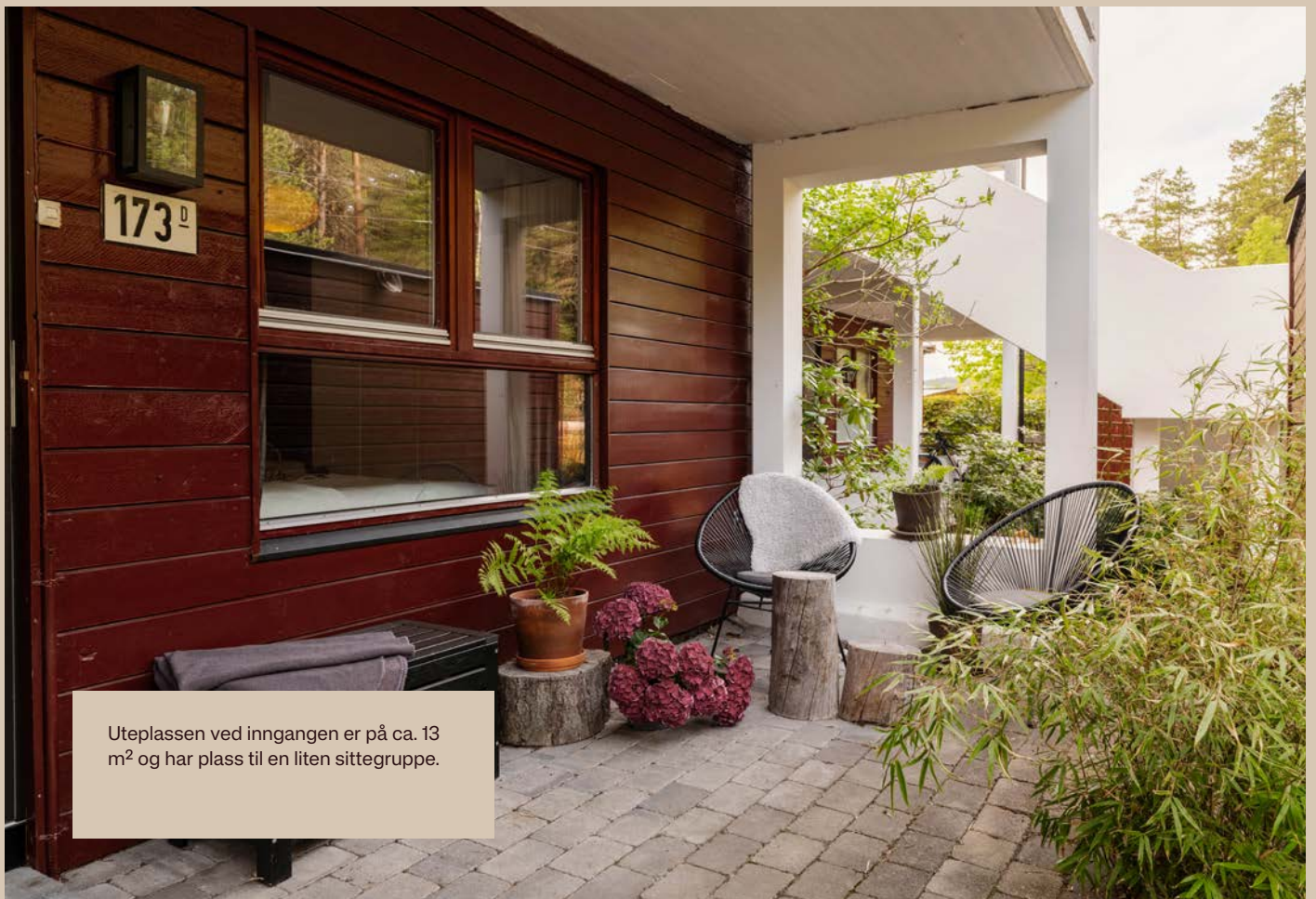
Bad med flislagte vegger, dusjhjørne med skyvedører og gulvstående toalett.



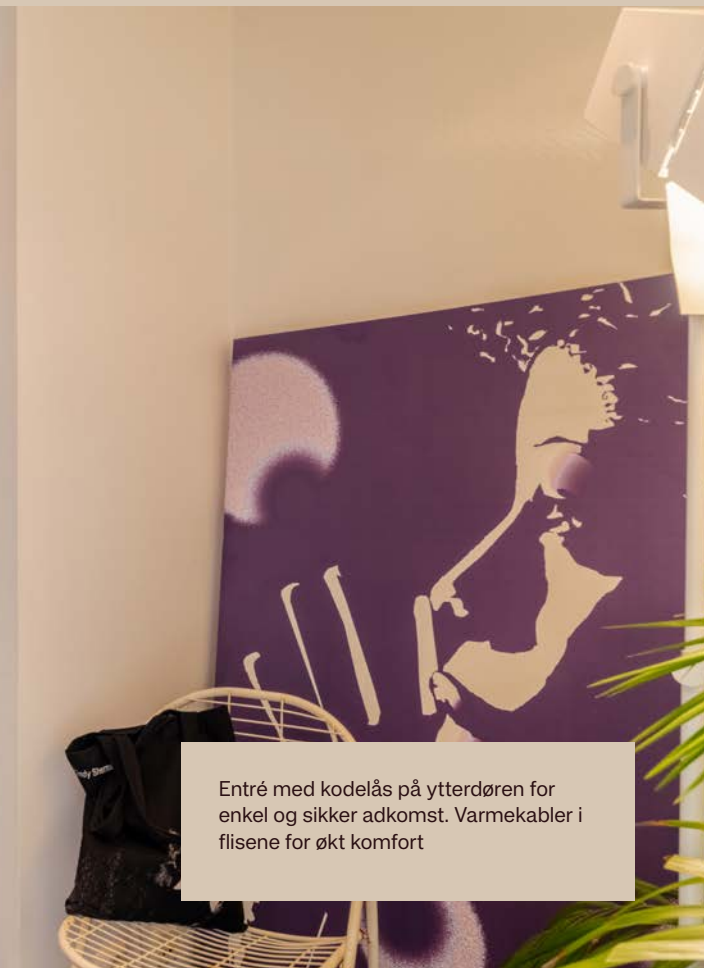
Gulvet har en kombinasjon av skippsparkett og mosaikkfliser i dusjsonen.



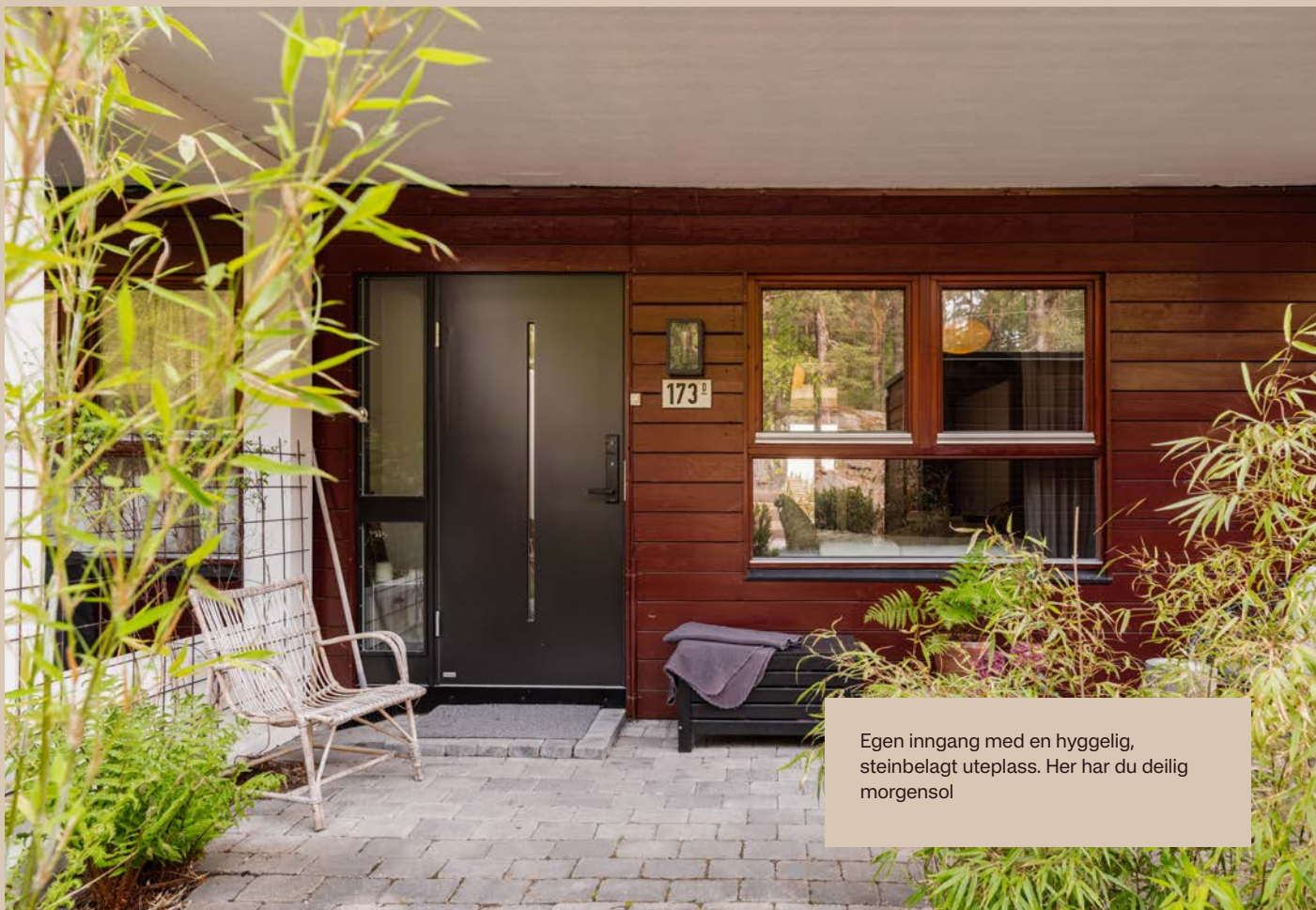
Praktisk skyvedørsgarderobe i gangen gir gode oppbevaringsmuligheter for yttertøy.



Uteplassen ved inngangen er på ca. 13 m<sup>2</sup> og har plass til en liten sittegruppe.



Entré med kodelås på ytterdøren for enkel og sikker adkomst. Varmekabler i flisene for økt komfort



Egen inngang med en hyggelig, steinbelagt uteplass. Her har du deilig morgensol



Felleskostnadene inkluderer blant annet TV fra Telia, internett og snømåking.





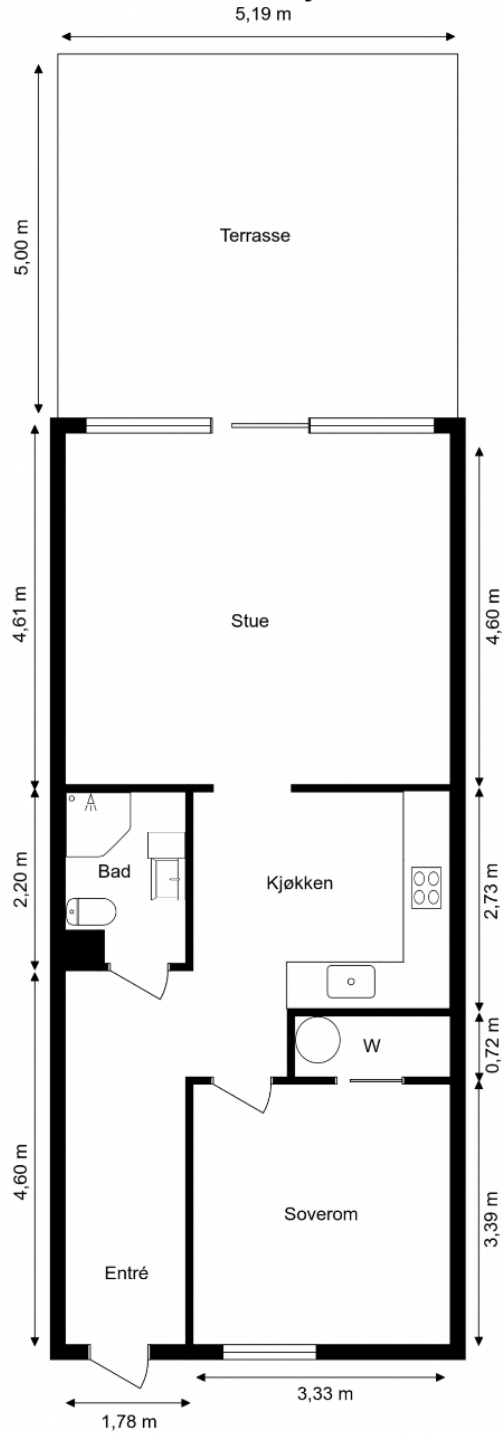
Til leiligheten følger en privat parkeringsplass med elbillader.



Her starter turen rett utenfor døren. Skiløyper kjøres opp daglig om vinteren, og om sommeren er det flotte tur- og sykkelmuligheter.

# Stovnerbakken 173D

## 1. etasje



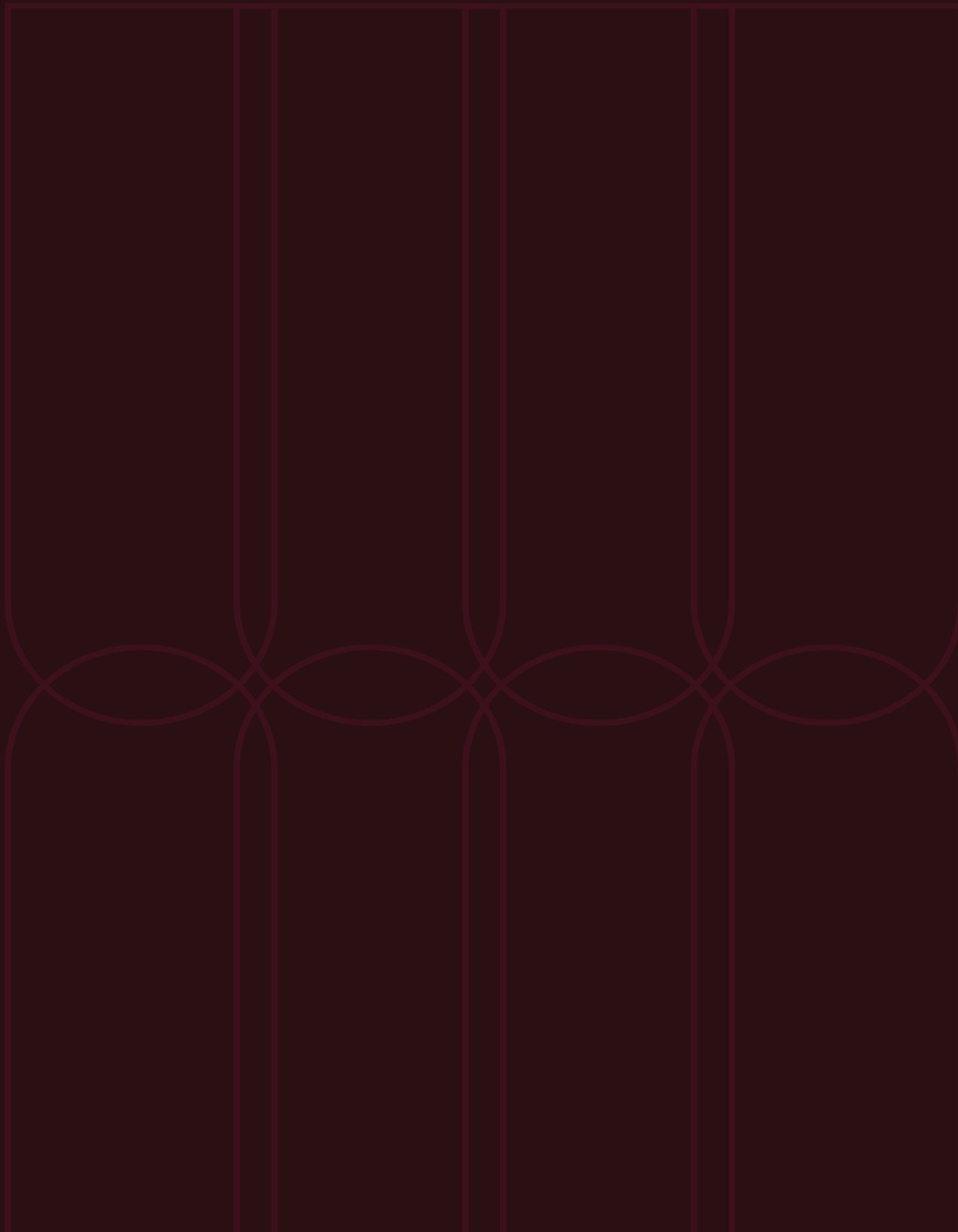
Planskissen er ikke i målestokk.  
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.  
Planskisse er utarbeidet av We Consult. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører We Consult.

# Plantegning



STOVNERBAKKEN 173D

# OM EIENDOMMEN



# Økonomi

## Prisantydning

Kr 3 950 000

## Omkostning kjøper

3 950 000 (Prisantydning)

124 362 (Andel av fellesgjeld)

-----  
4 074 362 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger ved salg til prisantydning:

8 406 (Avklaring forkjøpsrett borettslag)

545 (Tinglysningsgebyr - hjemmel)

545 (Tinglysningsgebyr - pantedokument)

-----  
9 496 (Omkostninger totalt)

-----  
4 083 858 (Totalpris inkl. omkostninger)

Valgfrie tilleggstjenester som kan bestilles:

9 300 (Boligkjøperforsikring)

## Estimert totalpris ink. omk

Kr 4 083 858

## Felleskostnader

Felleskostnader kr 4 578,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Totale felleskostnader er kr 4 578,- per måned. Dette inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, TV og internett (grunnpakke fra Telia), snømåking, delvis gartnerarbeid, felles strøm og kostnad for parkeringsplass med motorvarmer.

Felleskostnadene er fordelt slik:

- Felleskostnader: kr 3 277,-
- Renter lån: kr 488,-
- Renter lån: kr 55,-
- Avdrag lån: kr 638,-
- Avdrag lån: kr 70,-
- Motorvarmer: kr 50,-

Andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## Eiendomsskatt

Boligen har ifølge selger ikke blitt ilagt eiendomsskatt for inneværende år.

## Fellesgjeld

Kr 124 362 pr. 06.05.2026

Lånebetingelser fellesgjeld: Borettslaget har følgende lån og vilkår:

Bank: DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Lånenummer: 12123361464

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 06.05.2026: kr 2 893 278,-

Andel av saldo: kr 111 982,-

Restløpetid: Ca. 11 år (44 terminer)

Type Rente: Flytende

Rente: 5,25 %

Bank: DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Lånenummer: 12135069424

Type: Annuitetslån, 4 terminer per år

Restsaldo pr. 06.05.2026: kr 319 867,-

Andel av saldo: kr 12 380,-

Restløpetid: 11 år (44 terminer)

Type Rente: Flytende

Rente: 5,25 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

## Sikringsordning

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader gjennom Klare Finans AS. I tillegg har borettslaget panterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp.

## Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Internett og TV grunnpakke fra Telia er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

## Formue:

Andel fellesformue: Kr 9 825 pr. 31.12.2025

## Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 1 118 260 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 4 473 038 (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 boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor

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

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

## Beliggenhet

Med en beliggenhet helt i skogkanten har du her umiddelbar tilgang til et nettverk av turstier. Hverdagen i Stovnerskogen leves tett på naturen, med marka som en forlengelse av nabolaget. Dette er et tilbaketrukket og rolig boligområde, skjermet for trafikk og støy.

Samtidig er de daglige gjøremålene lett tilgjengelige. Nærmeste dagligvarehandel er en kort spasertur unna, og det er flere barnehager og skoler i gangavstand, blant annet Stovner skole. For fritidsaktiviteter finnes både balløkker og treningssentre i nrområdet, og Stovner Senter med sitt utvalg av butikker og tjenester er heller ikke langt unna.

Kollektivtilbudet er godt, med bussholdeplassen Stovnerbakken kun noen få minutters gange fra boligen. Herfra går det hyppige avganger som enkelt kobler deg til Stovner T-banestasjon og videre inn mot Oslo sentrum.

## Parkering

Leiligheten disponerer en privat parkeringsplass på felles tomt med tilhørende elbillader.

Beboerparkering er innført i enkelte områder i bydelene Ullern, Nordre Aker, Alna, Stovner, Bjerke og Vestre Aker. Med beboerparkeringstillatelse kan man parkere hele døgnet på plasser reservert for beboere, også utover eventuell maksimal parkeringstid.

For områder i ytre by, sonene F, G, H, I, J og K, gjelder følgende priser:

- Bensin-, diesel- og hybridbiler samt ladbare hybrider: kr 0 per år

- Motorsykler og mopeder: kr 0 per år
- Elbiler: kr 0 per år
- El-motorsykler og el-mopeder: kr 0 per år

Det tas forbehold om endringer i prisene.  
oslo.kommune.no – beboerparkering

## 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: 4970 m<sup>2</sup>

Pent opparbeidet naturtomt med frukttrær på framsiden av borettslaget.

Tomten er fellesareal, hvilket betyr at sameiet eier og forvalter de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke den enkelte seksjon rett til eksklusiv bruk eller disponering av arealene, med mindre annet er spesifisert i en avtale eller fremgår av sameiets vedtekter.

## Beskrivelse av eiendommen

### Type eiendom

Eieform: Borettslag

Objektstype: Andelsleilighet

### Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger ferdigattest for nybygg rekkehus datert

13.10.1978. Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene basert på dokumentasjon mottatt fra kontrollansvarlig når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. Det er viktig å merke seg at selv om ferdigattest foreligger, gir det ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk, eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 11.08.1977. Det er slått ned en halvvegg mellom stue og kjøkken som ikke er i samsvar med de godkjente tegningene. Det er også slått ned en vegg i entreen som er et avvik fra godkjent tegning. Dette vurderes ikke å være et søknadspliktig tiltak.

Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning med risiko og ansvaret for eventuelle pålegg fra kommunen og kostnader forbundet med dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert: 13.10.1978.

## Innhold

Leiligheten ligger i 1. etasje og består av følgende rom:

Entré, kjøkken, stue, soverom og bad

Terrasse på 26 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer et steinbelagt uteareal på ca. 13 m<sup>2</sup> utenfor inngangsdøren og en ekstern bod i kjeller på 2 m<sup>2</sup>.

### Areal

BRA - i: 61 m<sup>2</sup>

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

BRA - b: 0 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 63 m<sup>2</sup>

TBA: 26 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 2 m<sup>2</sup> Bod

1. etasje

BRA-i: 61 m<sup>2</sup> Entré, Soverom, Kjøkken, Stue, Bad

TBA fordelt på etasje

1. etasje

26 m<sup>2</sup> Terrasse

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

Boligen er oppmålt med en håndholdt lasermåler.

## Standard

Velkommen inn i en herlig leilighet på ett plan, der stuen åpner seg direkte mot en stor, solrik terrasse. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger de senere årene, blant annet med nytt kjøkken og el-anlegg i 2020. Badet er av eldre dato og har et oppgraderingsbehov, noe som gir mulighet til å forme rommet etter egen smak.

Planløsningen skiller fint mellom de sosiale oppholdsrommene og den mer private og lune sovesonen.

Entré:

Leiligheten har adkomst via en egen inngangsdør med glassfelt, noe som slipper dagslyset inn i gangen. Utenfor døren ligger et steinbelagt uteareal hvor morgensolen kan nytes. Gangen er utstyrt med fliser – et praktisk og slitesterkt valg i et inngangsparti. Sikringsskapet er ryddig plassert her.

Stue:

Fra entréen ledes man videre inn i stuen. Her er det plass til både sofagruppe og en hyggelig spiseplass. I 2020 ble veggene mot kjøkkenet delvis åpnet opp, noe som skaper en fin kontakt mellom rommene uten at de flyter helt over i hverandre. Store vindusflater sørger for gode lysforhold, og herfra er det direkte utgang til terrassen.

Terrasse:

Stuen forlenges ut på en terrasse bygget i trekonstruksjon på ca. 26 m<sup>2</sup>. Med terrassebord og legger i treverk utgjør dette et lunt og solrikt utemiljø gjennom store deler av dagen. Størrelsen gir god uttelling med tanke på møblering, fra loungemøbler til spisebord og grill.

**Kjøkken:**

Kjøkkenet ble pusset opp i 2020 og fremstår lekkert. Glatte fronter kombinert med en solid benkeplate i oljet eik gir et varig uttrykk. Arbeidet i 2020 omfattet også nye rør og montering av automatisk lekkasjestopper. Av integrerte hvitevarer finnes platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser.

**Soverom:**

Rommet er vendt mot en svalere side, noe som bidrar til en behagelig temperatur gjennom sommerhalvåret. Det er plass til dobbeltseng, og i 2020 ble taket lydisolert.

**Bad:**

Bad fra 2004, iflg tidligere salgsoppgave. Rommet er utstyrt med mosaikkfliser og skippsparkett på gulvet, samt fliser på veggene. Av sanitærutstyr finnes en dusjsone med skyvedører rett på gulv, gulvstående toalett og en vegghengt servant i corean med skuffer som ble satt inn i 2021.

**Lagring:**

Boligen disponerer en ekstern bod på ca. 2 m<sup>2</sup> plassert i bygningens kjeller.

For fullstendig teknisk informasjon om boligen, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Dersom det er registrert avvik med tilstandsgrad (TG) 2 eller 3 i tilstandsrapporten, oppfordres interessenter spesielt til å undersøke disse forholdene nærmere, da gitte tilstandsgrader er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

Hvitevarer: Integrerte hvitevarer medfølger. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Innbo og løsøre: Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:

- Taklamper på soverom og kjøkken

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

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

Ja.

Lekkasje fra tak i takpappskjøte under snøsmelting i en av leil. I 2.etg. Dette ble tettet av Nordtek as

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

Ja.  
Noe dårlig trekk i pipe for noen av beboerne. Dette ble løst med pipehaner montert av blikkenslager

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

Ja.  
Observert på bad

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

Ja.  
Faglært arbeid:  
Beskrivelse av arbeidet: Div oppgradering av elektrisk, varme i alle gulv, bytte av downlights til led, LED-lys over benk, byttestikkontakter, termostater og brytere, delvis oppgradert sikringskap. Installert elbil lader boks  
Firmanavn: Partner elektro as

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Ja.  
Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja.  
Privat Ladeboks på egen p-plass

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

Ja.  
Faglært arbeid:  
Beskrivelse av arbeidet: Tettet lekkasje i takpappskjøt  
Firmanavn: Morten as

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?

Ja.  
Det har vært observert rotter på uteareal, småfuglemating ble forbudt etter dette.

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

Ja.  
Sølvkre observert på bad, feller ble satt ut

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklærings skjema / tilstandsrapporten at det foreligger samsvarserklæring for det elektriske arbeidet i boligen.

Det tas forbehold om at det kan være utført andre arbeider på det elektriske anlegget som ikke har samsvarserklæring.

Moderniseringer og påkostninger: Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2020:

- Utskifting av vinduer til 2-lags isolerglass.
- Utskifting av terrassedør.
- Nytt kjøkken med nye rør og aquastop, samt integrerte hvitevarer (platetopp, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøleskap med fryser).
- Ny varmtvannsbereder med aquastop installert.
- Elektrisk oppgradering utført av Partner elektro AS, inkludert varme i alle gulv, bytte av downlights til LED, LED-lys over benk, bytte av stikkontakter, termostater og brytere, og delvis oppgradert sikringskap.
- Installert elbillader boks.
- Lagt opp til utekran under gulv på soverom.

2010:

- Oppgradert bad.

## Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 19.05.2026.

Bygning:

Andelleilighet i et boligbygg over 2 etasjer og kjeller. Bygningens bærende konstruksjoner, skiller, vegger og grunnmur er av betong og mur. Yttervegger er kledd med trepanel. Skillende dekker i bygningen er av betong og

murkonstruksjoner. Bygningen har støpt gulv mot grunn og har en kjeller hvor leiligheten disponerer en bod.

#### Tak:

Bygningen har et tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/membran. Taket er ikke besiktiget.

#### Pipe/Ildsted:

Undersøkelser av pipe og ildsted inngår ikke i rapporten.

#### Vinduer:

Vinduer med 2-lags isolerglass og karmen av tre, produsert i 2017 og 2020.

#### Dører:

Terrassedør med karm av tre, produsert i 2020. Entrédør med glassfelt og sikkerhetslås.

#### Trapper/adkomst:

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje med adkomst via egen inngangsdør.

#### Balkong/terrasse:

Terrasse i trekonstruksjon på ca. 26 m<sup>2</sup> med utgang fra stue. Terrassen har terrassebord på dekke og legger i treverk.

#### VVS-installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast i et rør-i-rør system. Synlige avløpsrør er i plast. Sluket på badet er i plast. Varmtvannsbereder med ukjent kapasitet ble ifølge rapporten installert i 2019. Eier opplyser at ny varmtvannsbereder ble installert i 2020. Det er montert automatisk lekkasjestopper (waterguard) i kjøkken og ved varmtvannsbereder. Det ble lagt opp til utekran under soveromsgulv i 2020.

#### Ventilasjon:

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsentil. Badet har i tillegg tilluft via luftespalte under dørbladet. Anlegget er fra byggeåret og ble sist rengjort i 2026.

#### Tekniske detaljer:

Boligen har elektrisk oppvarming.

#### TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Bad - Overflater | Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid. Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger. Det registreres svelling i gulvets skjøter, bom/bevegelse i gulvkonstruksjonen samt åpninger mellom bord. Gulvet består av trebasert materiale i våtrom og forholdene indikerer fuktpåvirkning og redusert funksjon i konstruksjonen. Risikoen for videre skadeutvikling vurderes som høy og tiltak må påregnes. Det er observert riss i flisefugene i dusjonen. Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

#### TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Bad - Sluk og tettesjikt/membran | Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Bad - Sanitærutstyr | Det registreres tydelige trykkslag (slaglyder) i vannrørene ved bruk. Slike lyder oppstår ofte når rør ikke er tilstrekkelig festet, eller ved trykkvariasjoner i anlegget. Forholdet påvirker primært komfort, men gjentatte trykkslag kan over tid medføre økt belastning på rør og koblinger. Det anbefales å få forholdet vurdert av rørlegger, som kan kontrollere innfesting og eventuelt behov for enkle tiltak.

- Avløpsrør | Avløpsrørene er av eldre dato. Rørene har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter øker. Utskifting må påregnes over tid.

#### TGIU - Ikke undersøkt/utlignelig:

- Bad - Kontroll i tilliggende konstruksjoner | Tilstøtende vegger mot dusjsonen er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Helse, miljø og sikkerhet

- Rekkverk og håndløper | Terrasse: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring. Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for

oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

## Øvrig informasjon

### Adresse

Stovnerbakken 173D, 0981 OSLO

Gnr. 101, bnr. 46, ideell andel 1/1

i Oslo kommune. Andelsnr. 14 i Langeleiken Borettslag med orgnr. 948610906

### Selger

Tonje Rasch Skotland

### Borettslag

Langeleiken Borettslag

Organisasjonsnummer: 948610906

Andelsnummer: 14

Langeleiken Borettslag er et samvirkeforetak tilknyttet Boligbyggelaget Usbl, som også er forretningsfører.

Kun fysiske personer som er eller blir andelseiere i Usbl kan bli andelseiere i borettslaget, og ingen kan eie mer enn én andel. Alle kjøpere må være medlem av Usbl før overtakelse. Medlemskap koster kr 350,- per person.

Kjekt å vite:

Borettslaget har fellesbod og lekeplass.

Det skal være ro i leilighetene mellom kl. 22:00 og 06:00.

Endringer på fasaden som montering av markiser, gjerder og terrasser krever godkjenning fra styret for å sikre et enhetlig preg.

Forretningsfører: Boligbyggelaget Usbl

Borettslagets forsikringssselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP586851

**Husdyr:** Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

**Forkjøpsrett:** Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmene i Boligbyggelaget Usbl har forkjøpsrett. Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Ved lik ansiennitet i borettslaget går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran. Forkjøpsretten gjelder ikke ved overdragelse til nær familie eller ved skifte etter separasjon/skilsmiss.

**Styregodkjennelse:** Kjøper skal godkjennes av styret i borettslaget. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk jf. borettslagsloven § 4-5 (2). Bli kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av andelen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

**Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger:** Megler har kopi av borettslagets budsjett og årsregnskap. Dette kan interessenter få oversendt.

**Andel renter og avdrag på fellesgjelden** reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

## Vedtekter/husordensregler

Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

## Beboernes forpliktelser og dugnader

Borettslaget har en vaktmesterordning (ordensmann) som går på rundgang blant beboerne, med varighet en uke av gangen. Oppgavene inkluderer rydding av fellesarealer, snørydding og skifting av lyspærer. Beboere med inngang på gatenivå er ansvarlig for snørydding forbi egen leilighet. Det avholdes to dugnader i året; en ryddedugnad og en vedlikeholdsdugnad. Ved vedlikeholdsdugnaden kan beboerne få betalt for timene de arbeider, mens det på ryddedugnaden vanligvis serveres brus/pils og pizza.

## Energiklasse

E

### Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m<sup>2</sup>. Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

## Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Det er varmemefolie i gulvene i alle rom hvor det er parkett.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser at det årlige strømforbruket var ca. 8245 kWh. Det er viktig å merke seg at energiforbruket kan variere fra husstand til husstand.

Det er ikke tegnet avtale om Norgespris på strøm for eiendommen.

## Regulerings og arealplaner

Ny kommuneplan fra 23. september 2015. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan som kan få betydning for en rekke eksisterende reguleringsplaner i kommunen.

For informasjon om eventuelle arbeider eller prosjekter i nærliggende områder, anbefales det å gjøre søk i Oslo kommunes portal for saksinnsyn: <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/>

## Tinglyste heftelser

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

0301/101/46:

21.07.1981 - Dokumentnr: 18723 - Erklæring/avtale  
MIDLERTIDIG DISP FRA VEGLOVEN VEDR BYGGING AV  
GARASJE

Gjelder denne registerenheten med flere

02.01.1984 - Dokumentnr: 67 - Fellesobl. for bor.innsk.  
Beløp: NOK 1 348 440

Panthaver: ANDELSEIERNE I BORETTSLAGET  
LØPENR: 7279780

PRIORITET ETTER OBLIGASJON(ER) TIL HUSBANKEN  
OG / ELLER

ANDRE BANKER OG KREDITINSTITUSJONER.

Gjelder denne registerenheten med flere

21.05.1986 - Dokumentnr: 30058 - Erklæring/avtale  
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 101 BNR: 132

Bestemmelse om vann/kloakkledning  
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES  
VANN- OG KLOAKKVESEN

Gjelder denne registerenheten med flere

30.05.1986 - Dokumentnr: 32153 - Erklæring/avtale  
BESTEMMELSER OM ADKOMSTRETT FOR BNR 132 OG  
BNR 7 SAMT

SENERE UTSKILTE PARSELLER

Med flere bestemmelser

Gjelder denne registerenheten med flere

24.05.2012 - Dokumentnr: 408496 - Pantedokument  
Beløp: NOK 5 500 000

Panthaver: DNB BANK ASA

ORG.NR: 984 851 006

Gjelder denne registerenheten med flere

Eiendommens rettigheter:

17.11.1975 - Dokumentnr: 22559 - Erklæring/avtale  
Rettighet hefter i: KNR: 0301 GNR: 101 BNR: 47

Bestemmelse om vann/kloakkledning  
KAN IKKE SLETTES U/SAMT FRA OSLO KOMMUNES  
VANN- OG KLOAKKVESEN

Dokumenter kan fås ved henvendelse til megler.

**Legalpant:** Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at borettslaget har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

## 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: Det er begrenset adgang til å leie ut leiligheter i borettslag. Andelseier kan uten å søke godkjenning leie ut boligen i opptil 30 døgn i året. Dersom andelseier har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene, kan boligen leies ut i inntil tre år med styrets samtykke, jf. burettslagslova §§ 5-5 og 5-6.

## Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

## Radonmåling

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

## Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borettslaget til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men de må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som

følge av andre andelshaveres mislighold, eller dersom borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for 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/](http://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 næringsssammenheng, 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 deknings salg 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](http://www.emera.no) for vår personvernerklæring.

## Vedlegg til Salgsoppgave

- Tilstandsrapport datert 19.05.2026
- Selgers egenerklæring
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

## Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 41 243,62  
 Grunnpakke bolig info kr 11 700,00  
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00  
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 12 900,00  
 Rabatt provisjon kr -10 000,00  
 Tilretteleggingshonorar kr 10 000,00  
 Visninger pr. stk kr 2 900,00

Eierskiftegebyr kr 6 725,00

### Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 6 725,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 100 318,62 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 MNEF | Partner  
christoffer.vindum@emera.no  
Tlf: 918 19 365

Rikke Johnsen Egeland  
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner  
rikke.egeland@emera.no  
Tlf: 481 96 699

## 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

25.05.2026

## 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 salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere 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.

STOVNERBAKKEN 173D

# VEDLEGG



# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Oslo Øst	
Oppdragsnr.	
02260157	
Selger 1 navn	
Tonje Rasch Skotland	
Gateadresse	
Stovnerbakken 173D	
Poststed	Postnr
OSLO	0981
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	6
Antall måneder	0
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 02260157

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Initialer selger: TRS

1

- 2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?  
Svar
- 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
- 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
- 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  
Beskrivelse
- 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 skjeggkre i boligen?  
 Nei  Ja  
Beskrivelse
- 11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?  
Svar   
Beskrivelse   
Arbeid utført av
- 11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?  
 Nei  Ja
- 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  
Beskrivelse
- 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   
Beskrivelse   
Arbeid utført av

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

## 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 egenerklæringskjemaet 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.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tonje Rasch Skotland	9c03bde2e5f0e332fae46 6e9795fb40e8b05e6a8	12.05.2026 08:26:59 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 02260157

- 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

Stovnerbakken 173D 0981 OSLO, 0981 OSLO

Leilighet | BRA-i: 61 m<sup>2</sup>

**We Consult AS** 

We Consult AS | Befaringsdato: 12.05.2026  
Stovnerbakken 173D 0981 OSLO | Matrikkel: 0301/101/46/0/0 | Referanse: 2026-0742

## Kort om rapporten

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringstidspunktet. Vurderingene bygger på visuell befaring av synlige og tilgjengelige forhold, supplert med stikkprøver og enkle målinger der forskriften krever dette. Konstruksjoner åpnes ikke, og skjulte eller utilgjengelige forhold er ikke undersøkt, med mindre dette fremgår særskilt av rapporten.

Rapporten beskriver registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt. Rapporten gir derfor ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen.

Hele rapporten, inkludert vurderinger, forutsetninger og avgrensninger, må leses for å forstå rapportens omfang.

---

## Spesielt for oppdraget

**Befaringsdato:** 12.05.2026

**Andre begrensninger:** Rapporten gjelder kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som ligger under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres dersom boligen har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst), eller hvis en bygningsdel etter faglig skjønn har særlig tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å innhente tilgjengelig informasjon om fellesdelenes tilstand, for eksempel vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller lignende. Det bør også undersøkes om planlagt vedlikehold eller rehabilitering kan påvirke økonomi og kostnadsfordeling.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

---

## Om tilstandsgrader (TG)

Undersøkte bygningsdeler tildeles en tilstandsgrad ut fra registrert tilstand på befaringstidspunktet og innenfor rammene av de undersøkelsene som er utført. Følgende tilstandsgrader benyttes:

**TG 0:** Ingen avvik.

**TG 1:** Mindre avvik.

**TG 2:** Vesentlige avvik.

**TG 3:** Store eller alvorlige avvik.

**TG IU:** Ikke undersøkt.

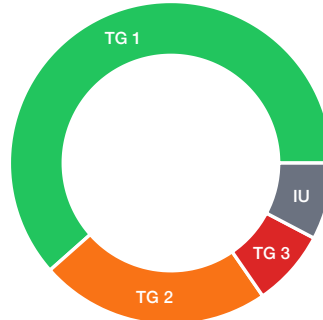
Definisjon av tilstandsgrader, forutsetninger og avgrensninger fremgår senere i rapporten.

## Oppsummering

Her oppsummeres bygningsdeler med TG 2, TG 3, TG IU og forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Oppsummeringen er kun en oversikt, og hele rapporten må leses for full forståelse av vurderingene og rapportens omfang.

### Fordeling av tilstandsgrader

Basert på utførte undersøkelser



### TG 2, TG 3 eller IU

**TG 3** Store eller alvorlige avvik (1)

Overflater (Bad - 1. etasje)

**TG 2** Vesentlige avvik (3)

Avløpsrør, Sanitærutstyr (Bad - 1. etasje), Sluk og tettesjikt/membran (Bad - 1. etasje)

**IU** Ikke undersøkt (1)

Kontroll i tilleggende konstruksjoner (Bad - 1. etasje)

### Helse, miljø og sikkerhet

Punkter hvor det er avdekket åpenbare forhold som kan påvirke helse, miljø og sikkerhet. Les mer om dette lengre ned i rapporten.

**⚠** Åpenbare forhold (2)

Rekkverk og håndløper, Radon

## Vurderinger

### Vinduer

TG 1

Vinduer med 2-lags isolerglass, produsert i 2020 og 2017.

#### Vurderte forhold og avgrensninger

Vinduer med isolerglass er vurdert med tanke på det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### Dører

TG 1

Terrassedøren er produsert i 2020.

Entrédør med glassfelt.

#### Vurderte forhold og avgrensninger

Entrédøren er vurdert med tanke på innsetningsdetaljer (omramming, karm, tetting) der dette er synlig.

Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

### Balkong/terrasse ol.

TG 1

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 26 m<sup>2</sup>. Terrassebord på dekke. Levegger i treverk.

#### Vurderte forhold og avgrensninger

Terrasse er vurdert med tanke på synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

### Bad - 1. etasje - Om rommet

Badet er ifølge eier fra 2010. Gulv med skippsparkett og mosaikkfliser i dusjsonen. Fliser på vegger. Malte flater i himling. Vegghengt servantinnredning med skuffer. Ovenpåliggende servant med ett-greps armatur. Speil over servant. Gulvstående toalett. Dusj på gulv med skyvedører. Vannrør i rør-i-rør system. Avløpsrør i plast. Mekanisk ventilasjon. Fordelerskap på vegg.

Rommet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes som følge av naturlig aldring og bruk. Dette øker risikoen for fuktproblematikk, og jevnlig overvåking anbefales. En totaloppussing med nytt vannnett sjikt må påregnes. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vannnett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

## Bad - 1. etasje

TG 3

### Overflater

Skippsparkett på gulv med mosaikkfliser i dusjsonen. Fliser på vegg. Slette overflater i himlingen.

Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 20 mm.

### Vurdering av registrerte avvik

- Bygningsdelen er over halvparten av forventet levetid.  
Konsekvens: Slitasje må påregnes i denne alderen. Alder og bruk øker sannsynligheten for behov for vedlikehold, reparasjoner eller utskifting sammenlignet med nyere løsninger.
- Det registreres svelling i gulvets skjøter, bom/bevegelse i gulvkonstruksjonen samt åpninger mellom bord.  
Konsekvens: Gulvet består av trebasert materiale i våtrom og forholdene indikerer fuktpåvirkning og redusert funksjon i konstruksjonen. Risikoen for videre skadeutvikling vurderes som høy og tiltak må påregnes.
- Det er observert riss i flisefugene i dusjsonen.  
Konsekvens: Slike riss oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser i konstruksjonen, fuktpåvirkning over tid eller aldring av fugemassen. Tilstanden bør følges med på, og tiltak kan være aktuelt dersom rissene øker eller fugene løsner.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

### Kostnadsestimat for utbedring (samlet)

200 000 – 500 000 kr

Kostnadsestimat er for nytt badrom.

Kostnadsestimatet er et sjablonmessig anslag og må ikke forveksles med et tilbud. Faktiske kostnader kan variere.

## Bad - 1. etasje - Sluk og tettesjikt/membran

TG 2

Sluket er i plast.

### Vurdering av registrerte avvik

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.  
Konsekvens: Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, renselighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt. Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befarig.



Sluk

## Bad - 1. etasje - Sanitærutstyr

TG 2

Innredning: Skap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Servant, klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

### Vurdering av registrerte avvik

- Det registreres tydelige trykkslag (slaglyder) i vannrørene ved bruk.  
Konsekvens: Slike lyder oppstår ofte når rør ikke er tilstrekkelig festet, eller ved trykkvariasjoner i anlegget. Forholdet påvirker primært komfort, men gjentatte trykkslag kan over tid medføre økt belastning på rør og koblinger. Det anbefales å få forholdet vurdert av rørlegger, som kan kontrollere innfesting og eventuelt behov for enkle tiltak.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sistene. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

## Bad - 1. etasje - Avtrekk

TG 1

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.

Tilluft: Luftespalte med lufttilførsel under dørbladet.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

## Bad - 1. etasje - Kontroll i tilliggende konstruksjoner

IU

Tilstøtende vegger mot dusjsonen er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

## Gulv, vann- og avløpsrør i kjøkken

TG 1

Gulvoverflater består av parkett.  
Avløpsrør i plast.  
Vannrør i plast.

Automatisk lekkasjestopper er lokalisert i kjøkken.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige overflater på gulv er vurdert med tanke på skader, fuktskjolder og knirk i gulv. Det er foretatt overflatemåling med fuktindikator nær vanninnstallasjoner, utført ved stikkprøver. Avløp og vannrør er enkelt testet ved åpen kran (avrenning og trykk). Innredning og hvitevarer er ikke vurdert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon av innredningen anbefales før kjøp.

## Vannledninger

TG 1

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Avløpsrør

TG 2

Synlige avløpsrør er i plast.

### Vurdering av registrerte avvik

- Avløpsrørene er av eldre dato.

Konsekvens: Rørene har nådd en alder hvor vedlikeholdsbehov og risiko for utettheter øker. Utskifting må påregnes over tid.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

## Ventilasjon

TG 1

Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Lufttilførsel via friskluftsventiler.

### Spørsmål til eier

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? 2026.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kan gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

## Varmtvannstank

TG 1

Varmtvannsbereder, med ukjent kapasitet, installert i 2019. Berederen er montert i rom uten membran eller avrenning til sluk. Det er montert waterguard.

### Vurderte forhold og avgrensninger

Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

## Elektrisk anlegg

### Beskrivelse

Sikringer av jordfeilautomater og skrusikringer. Sikringskap i gang. Det er hovedsakelig skjult elektrisk anlegg.

### Spørsmål til eier (EI-tilsyn)

- Har det lokale el-tilsynet gjennomført tilsyn: **Nei**

Kontrollen kan ikke sammenlignes med en faglig el-kontroll, og det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er i dag strengt regulert med tekniske krav til installasjonene og kompetansekrav til de som skal utføre arbeidet.

Det er bare fagfolk som har de nødvendige kvalifikasjonene som kan utføre el-kontroll. For å kartlegge anleggets tilstand, bør det gjøres en utvidet el-kontroll av en fagkyndig.

### Spørsmål til eier (om anlegget)

- Når ble det elektriske anlegget installert eller siste gang totalt rehabilitert: **Ukjent**
- Løses sikringene ofte ut: **Nei**
- Har det vært brann, branttilløp eller varmgang i anlegget: **Nei**
- Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: **Ja**
- Er det elektriske anlegget montert eller endret etter 1999: **Ja**
- Foreligger samsvarserklæring: **Nei**

Arbeider utført etter 1999 skal dokumenteres med samsvarserklæring og overleveres til eier. Når slik dokumentasjon mangler, kan det ikke bekreftes at arbeidene er utført i henhold til gjeldende krav. Dette innebærer at det ikke er sikkerhet for at arbeidene er utført av kvalifiserte personell, og det øker muligheten for feil eller mangler på anlegget, slik som brann- eller støtfare. Anlegget bør kontrolleres at en kvalifisert elektrofaglig person, etter Nek 405-2-3 eller tilsvarende.

### Samlet vurdering av det elektriske anleggets alder, generelle tilstand og risiko for liv, helse og materielle skader. Bør det elektriske anlegget ha utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3 eller tilsvarende): Ja

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskaade ved berøring.

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

På bakgrunn av anleggets alder anbefales det at det gjennomføres en utvidet kontroll etter Nek 405-2 eller tilsvarende, av kvalifisert fagkyndig. Eldre elektriske anlegg kan ha slitasje, utdaterte løsninger og manglende sikkerhetsfunksjoner sammenlignet med dagens krav. Dette øker risikoen for feil og varmgang, som i verste fall kan føre til brann eller personskaade ved berøring.

Det mangler samsvarserklæring. Dette medfører usikkerhet om arbeidet er utført av kvalifisert personell, og innebærer økt sannsynlighet for feil eller mangler ved anlegget, med mulig risiko for brannfare eller elektrisk støt.

## Arealer

### Totalt areal

Totalt BRA	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
<b>63 m<sup>2</sup></b>	<b>61 m<sup>2</sup></b>	<b>2 m<sup>2</sup></b>	-	<b>26 m<sup>2</sup></b>

**BRA-i (Internt bruksareal):** Arealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.

**BRA-e (Eksternt bruksareal):** Arealer knyttet til boenheten, som ligger utenfor selve boenheten.

**BRA-b (Innglasset balkong):** Arealer av innglassede balkonger, altaner eller verandaer.

**TBA (Terrasse- og balkongareal):** Arealer av åpne balkonger, terrasser, altaner og verandaer.

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

### Leilighetsbygg

Etasje	BRA-i	BRA-e	BRA-b	Totalt BRA	TBA
1. etasje	61 m <sup>2</sup>	-	-	61 m <sup>2</sup>	26 m <sup>2</sup>
Ekstern bod	-	2 m <sup>2</sup>	-	2 m <sup>2</sup>	-
<b>Sum Leilighetsbygg</b>	<b>61 m<sup>2</sup></b>	<b>2 m<sup>2</sup></b>	-	<b>63 m<sup>2</sup></b>	<b>26 m<sup>2</sup></b>

Romfordeling	
1. etasje	BRA-i: Entré, Soverom, Kjøkken, Stue, Bad
Ekstern bod	BRA-e: Bod

### Kommentar til arealberegning

Boligen er oppmålt med en enkel håndholdt lasermåler.

## Generell beskrivelse

### Konstruksjonsoppbygning

Adelleilighet beliggende i Oslo kommune. Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer, trær og diverse beplantning.

Boligbygg over 2 etasjer og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende vegger og skillende dekker av betong og murkonstruksjoner. Yttervegger kledd med trepanel. Tilnærmet flatt tak tekket med takpapp/membran (taket er ikke besiktiget). Entrédør med sikkerhetslås. Terrassedør og vinduer med karmen av tre og tre og to-lags glass fra 2017 og 2020. Elektrisk oppvarming. Varmtvann tilknyttet varmtvannsbreder i leiligheten.

Leilighet beliggende i byggets 1. etasje. Adkomst via egen inngangsdør. Leiligheten består av entré, stue, kjøkken, bad og soverom. Utgang fra stue til terrasse.

Leiligheten disponerer i tillegg en bod i kjeller.

---

### Oppvarmingssystem

Boligen har elektrisk oppvarming.

Undersøkelser av pipe og ildsted er ikke et forskriftskrav, og inngår derfor ikke i denne rapporten.

For vurderinger av disse, anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

---

### Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser.

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyden er målt til ca. 2,36 meter ved stikkprøve i stuen og 2,32 meter på bad.

Avvik kan forekomme.

Rapporten inneholder vurdering av de overflater som er omfattet av kravene i forskrift til avhendingslova. Hvilke overflater dette gjelder, fremgår av vurderingene i rapporten. Vurdering av øvrige overflater, samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (unntatt måling av fallforhold i våtrom) er utenfor forskriftskravene, og omfattes ikke av rapporten.

Da vurdering av kosmetisk tilstand og bruksslitasje er av subjektiv karakter, oppfordres interessenter til å foreta egne vurderinger av alle overflater i forbindelse med visning.

---

### Kjøkkeninnredning

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2019.

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplate i treverk.

Integrerte hvitevarer: Platetopp. Stekeovn. Oppvaskmaskin. Kjøleskap med fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

---

### Tilhørende arealer

Leiligheten disponerer et steinbelagt uteareal utenfor inngangsdøren på ca. 13 m<sup>2</sup> og en ekstern bod på ca. 2 m<sup>2</sup>, samt en parkeringsplass på felles tomt med tilhørende elbillader.

## Tilleggsopplysninger

### Dokumentasjon på håndverkstjenester

Dette punktet gjelder reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygginger og lignende som eier opplyser er utført av håndverkere i løpet av de siste fem årene.

#### Spørsmål til selger

Er det utført håndverkstjenester på boligen siste fem årene? **Ja**

Selger er bedt om å dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere i løpet av de siste fem årene. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt, som for eksempel en faktura, attest eller lignende, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet. Nedenfor følger liste over utførte arbeider, opplyst av selger.

År	Beskrivelse / kommentar	Skriftlig bekreftelse
2020	Nytt kjøkken med nye rør og aquastop, ny vv bereder, el oppgradering og aquastop ved vv bereder. La opp til utekran under gulv soverom	Nei

### Lovlighetsmangler

Dette punktet gjelder åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlige bruksendringer.

#### Byggetegninger

Kontroll av samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen i byggetegninger inngår ikke som en del av dette oppdraget, og er ikke undersøkt. Eventuelle avvik fra godkjente tegninger eller ulovlige tiltak er derfor ikke vurdert i denne rapporten.

### Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet gjelder lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som er avdekket av den bygningssakkyndige ved befaringen. Dette omfatter at boligen ikke fremstår som oppdelt i brannceller, manglende rømningsvei eller andre forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet.

Vurderingen er gjort etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet. Grensen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke særskilte undersøkelser for å avdekke slike forhold utover det som følger av forskrift om tryggere bolighandel. Skjulte feil omfattes ikke.

#### Rekkverk og håndløper

Terrasse: Det mangler rekkverk eller annen fallsikring.

Konsekvens: Fallsikring bør etableres av hensyn til personsikkerhet ved opphold på konstruksjonen.

#### Radon

Det foreligger ikke dokumentasjon på radonmålinger.

Konsekvens: Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: <https://dsa.no/radon/helserisiko> Aktsomhetsgrad: På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>. For mer informasjon om radonmåling, se: <https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon>

## Oppdragsinformasjon

### Eiendom og kunde

Adresse: Stovnerbakken 173D 0981 OSLO, 0981 OSLO

Matrikkel: 0301/101/46/0/0

Eierform: Andel

Hjemmelshaver: Langeleiken Borettslag

Kunde: Tonje Skotland

### Befaring og rapportdato

Befaringsdato: 12.05.2026

Rapportdato: 19.05.2026

*Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen, eller frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen, avhengig av hva som inntreffer først. Mer om dette under forutsetninger for rapporten.*

### Kilder for oppdraget

Ved mindre annet er angitt i rapporten, er eiendomsinformasjon og byggeår hentet fra Norges Eiendommer. Eventuelle opplysninger om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingsløsninger, årstall og øvrige forhold er basert på informasjon fra selger eller selgers representant.

### Utførende

Foretak

**We Consult AS**

Org.nr. 935658527

<https://weconsult.no/>

Sakkyndig

**Simen Thorp**

Bygningssakkyndig

E-post: [post@weconsult.no](mailto:post@weconsult.no)

Tlf: 413 51 267

# We Consult AS



Om foretaket

We Consult spesialiserer seg på tilstandsrapporter. Vi kombinerer faglig grundighet med tydelig kommunikasjon, slik at både kjøpere og selgere forstår tilstanden på boligen.

## Forutsetninger

### Oppdragets omfang og metodikk

Rapporten er utarbeidet i samsvar med kravene i forskrift til avhendingslova, gjeldende på befaringsdøydspunktet. Oppdraget omfatter utarbeidelse av tilstandsrapport innenfor forskriftens rammer og krav, og vurderingene er foretatt innenfor dette mandatet. Utover dette er det ikke foretatt særskilte undersøkelser eller vurderinger, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten.

Rapporten har som formål å beskrive registrerte avvik og risikoforhold innenfor oppdragets rammer. Positive egenskaper og forhold uten bemerkninger omtales normalt ikke særskilt.

Undersøkelsene er basert på visuell befarings, supplert med stikkprøvebaserte undersøkelser og enkle målinger slik det følger av forskriften. Konstruksjoner åpnes ikke, og det foretas ikke destruktive inngrep, med unntak av hulltaking der forskriften krever dette og hvor eier har gitt samtykke. Utvendige konstruksjoner og bygningsdeler inspiseres normalt fra bakken, med mindre annet fremgår av rapporten.

Rapporten bygger på de bygningsdeler og forhold som var tilgjengelige, synlige og mulige å observere ved befarings. Bygningsdeler som er skjult bak konstruksjoner, overflater, innredninger, tyngre lagrede gjenstander, snø, is eller lignende, er ikke undersøkt dersom de ikke var tilgjengelige eller synlige ved befarings.

Ved valg av tilstandsgrad legges kriteriene for tilstandsgrader i NS 3600:2025 til grunn.

Rapporten inneholder bygningsfaglige vurderinger innenfor oppdragets rammer og utgjør ikke en fullstendig teknisk gjennomgang av eiendommen. Rapporten gir derfor ingen garanti for at det ikke foreligger skjulte feil eller mangler.

Rapporten gjelder den aktuelle boligen (hovedenheten). Sidebygninger (eksempel garasje, boder uthus ol.), utvendige konstruksjoner og øvrige forhold er kun vurdert dersom dette fremgår uttrykkelig av rapporten eller er bestilt som tilleggstjeneste. Forhold som ikke er omtalt i rapporten kan ikke tolkes som undersøkt eller funnet i orden.

### Presiseringer

Rapporten inneholder vurderinger av bygningsdeler, overflater og innredninger i den utstrekning dette følger av forskriftens krav. Vurdering av øvrige overflater og innredninger (eksempel kjøkken- og garderobeinnredning), samt måling av skjevheter i vegger, himlinger og gulv (med unntak av måling av fall i våtrom), er utenfor forskriftskravene og inngår ikke i oppdraget, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Hvilke bygningsdeler og forhold som er vurdert fremgår av rapporten.

Kosmetisk tilstand, visuelle forhold og bruksslitasje er i stor grad av subjektiv karakter. Interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger av slike forhold. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette flater eller særskilt kvalitet på overflater, bør nødvendige undersøkelser og målinger gjennomføres av fagkyndig før kjøp.

Rapporten omfatter ikke forhold som faller utenfor oppdragets mandat og forskriftens krav. Dette gjelder blant annet forhold knyttet til skjulte konstruksjoner og installasjoner, funksjonstesting eller kapasitetsmålinger, etasjeskiller, piper og ildsteder, trapper, geotekniske forhold, statikk, stikkledninger, lovlighet, offentlige godkjenninger og byggesaksforhold, fellesarealer med mindre annet uttrykkelig fremgår av rapporten, samt lyd- og støyforhold. Rapporten omfatter heller ikke vurdering av tilbehør, løsøre, hvite- og brunevarer, kosmetiske forhold, visuelle avvik, normal slitasje eller bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning. Listen er ikke uttømmende.

Innfelte belysninger og installasjoner demonteres normalt ikke, da dette kan medføre skade eller krever særskilt fagkompetanse.

Eventuelle bilder i rapporten er illustrasjoner av utvalgte forhold og gir ikke nødvendigvis et fullstendig bilde. Opplysninger om arealer, fellesarealer, årstall og lignende er basert på mottatt informasjon, med mindre annet er oppgitt.

Det tas forbehold om eventuelle skrivefeil og systemtekniske feil som ikke påvirker de faglige vurderingene.

### Gyldighet

Rapporten gjelder for eiendommens tilstand på befaringsdøydspunktet. Gyldighetsperioden er ett år fra befaringsdøydspunktet, eller frem til en

Kjøper blir rettslig bundet til kjøpet, avhengig av hva som inntreffer først. Selges eiendommen ikke innen ett år, må det gjennomføres ny befaring og rapporten oppdateres.

Rapporten gir ingen garanti for fremtidige forhold. Skader eller endringer etter befaringstidspunktet omfattes ikke. Ved endringer eller skader etter befaringen, plikter selger å kontakte utsteder av rapporten, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten kan ikke benyttes ved flere salg uten oppdatering.

Rapporten er ikke ment som et fullstendig beslutningsgrunnlag alene, men som en del av den samlede informasjonen i en eiendomshandel. Ved behov for vurderinger utover forskriftens krav, anbefales det å innhente ytterligere undersøkelser fra relevant fagkyndig.

## Selgers og kjøpers ansvar

Den bygningssakkyndige er ikke ansvarlig for konsekvenser av mangelfulle, uriktige eller tilbakeholdte opplysninger som ikke med rimelighet kunne avdekkes ved befaringen. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller selgers representant plikter å gjennomgå rapporten og gi tilbakemelding om eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger for den tas i bruk.

Der rapporten beskriver forhold som indikerer risiko eller behov for videre vurderinger, anbefales ytterligere undersøkelser utført av relevant fagkyndig. Eventuelle tiltak må vurderes av rapportens bruker. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak, da dette krever særskilte faglige vurderinger.

## Arealer og rombetegnelser

Arealer oppmåles og avrundes til nærmeste hele kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A og forskrift til avhendingslova. Arealopplysningene kan ikke alene legges til grunn for verdiberegninger, og oppmålingen tar ikke hensyn til bruksendringer, lovlighet eller sikkerhetsmessige forhold.

Rom omtales etter faktisk bruk på befaringstidspunktet og kan avvike fra godkjente tegninger eller gjeldende regelverk. Eventuelle tegninger er ikke kontrollert opp mot dagens bruk, med mindre dette uttrykkelig fremgår av rapporten. Dersom det foreligger ulovlige bruksendringer eller tiltak, kan kommunen kreve retting. Angivelse av rom for varig opphold innebærer ingen bekreftelse på at rommet oppfyller offentlige krav.

Rom utenfor boenheten som selger har opplyst tilhører boligen, er angitt som BRA-e. Eierforhold og rettigheter knyttet til slike arealer er ikke kontrollert.

## Tilstandsgrader og referansenivå

Bygningsdelene som inngår i oppdraget, tildeles en tilstandsgrad (TG). Tilstandsgraden reflekterer resultatet av undersøkelsene som er utført innenfor oppdragets rammer, og uttrykker forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk (referansenivå).

Generelt er referansenivået byggeforskrifter som gjaldt da boligen eller bygningsdelene ble oppført. Normal bruksslitasje som er vanlig ut fra bygningens eller bygningsdelens alder, regnes ikke som avvik. For enkelte forhold legges dagens forskriftskrav til grunn, slik det følger av forskrift til avhendingslova.

For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Følgende tilstandsgrader benyttes i rapporten:

**Tilstandsgrad 0:** 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:** Mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

**Tilstandsgrad 2:** Vesentlige avvik. 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:** Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

**Tilstandsgrad IU / TG IU** brukes unntaksvis når det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen. Eksempler kan være snødekket tak og krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet.

Der det er gitt tilstandsgrad 3, kan rapporten angi et veiledende, sjablonmessig anslag over kostnader for å utbedre forholdet som utløser graden. Estimater er ikke et tilbud eller en fullstendig kalkyle. Faktiske kostnader vil kunne variere med skadeomfang, behov for videre undersøkelser, valgt løsning, materialbruk og lokale prisforhold. Rapporten benytter følgende kostnadsnivåer ved eventuelle estimater: under kr 20 000, kr 20 000–100 000, kr 100 000–200 000, kr 200 000–500 000 og over kr 500 000.

### Vilkår for bruk og opphavsrett

Dette dokumentet er utarbeidet til eksklusiv bruk for kunden og eventuell ansvarlig megler for det avtalte oppdraget. Enhver form for distribusjon, videreformidling eller gjenbruk av innholdet – enten i sin helhet eller i utdrag – krever skriftlig forhåndsavtale med utsteder. Ved brudd på disse vilkårene påtar utsteder seg ikke ansvar for skader eller tap som følge av uautorisert bruk eller deling av dokumentet med tredjeparter.

Rapportens struktur, layout og faste tekster eies av lisensgiver og er beskyttet av åndsverkloven. Dokumentets utforming kan ikke helt eller delvis kopieres eller gjenskapes uten samtykke.

# Nabolagsprofil

Stovnerbakken 173D - Nabolaget Stovnerskogen - vurdert av 65 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Stovnerbakken Linje 64, 67, 120	4 min 0.4 km
Stovner T-bane, buss	16 min 1.4 km
Stovner Linje 4, 5	16 min 1.4 km
Høybråten stasjon Linje L1	17 min 1.5 km
Grorud stasjon Buss, tog	7 min 3.6 km

## Skoler

Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	11 min 1 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	15 min 1.3 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	20 min 1.7 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 267 elever, 17 klasser	16 min 1.4 km
Tokerud skole (8-10 kl.) 378 elever, 24 klasser	20 min 1.7 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	13 min 1.1 km
Bjerke videregående skole 464 elever	10 min 7.9 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100



## Kvalitet på skolene

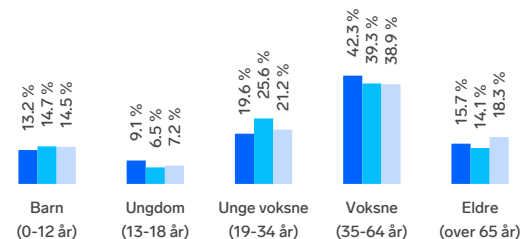
Bra 74/100



## Naboskapet

Godt vennskap 70/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stovnerskogen	1 565	609
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

## Barnehager

Vesthellinga barnehage (1-5 år) 55 barn	8 min 0.7 km
Stovnerfaret barnehage (2-5 år) 32 barn	9 min 0.8 km
Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 54 barn	11 min 1 km




## Dagligvare

Coop Extra Stovnerveien	3 min
Coop Extra Stovner Post i butikk	15 min 1.3 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 naboeier 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 96/100

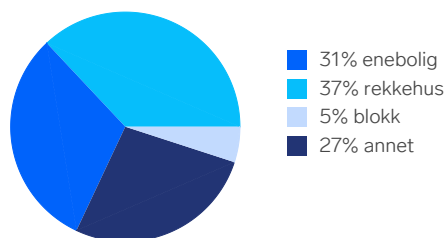
 **Gateparkering**  
Lett 89/100

 **Støynivået**  
Lite støynivå 88/100

## Sport

-  Danseplassen/stovnerbakken balløk... 4 min   
Ballspill 0.3 km
-  Parken/fjellstuveien balløkke 6 min   
Ballspill 0.6 km
-  Stovner Trimsenter 15 min 
-  EVO SNØ 6 min 

## Boligmasse







«Alt er helt topp her!»

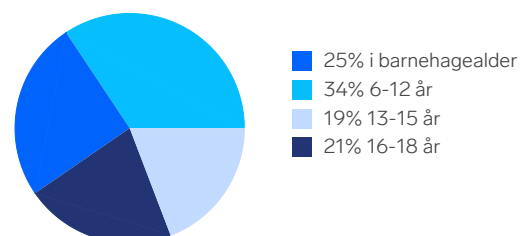
Sitat fra en lokalkjent



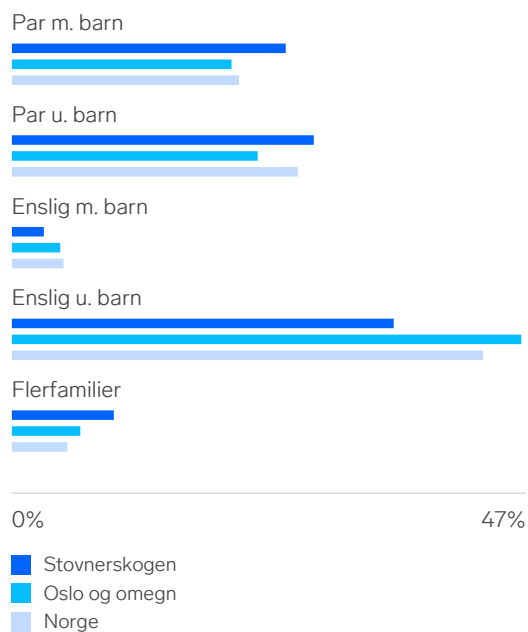
## Varer/Tjenester

-  Stovner Senter 15 min 
-  Vitusapotek Stovner 15 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

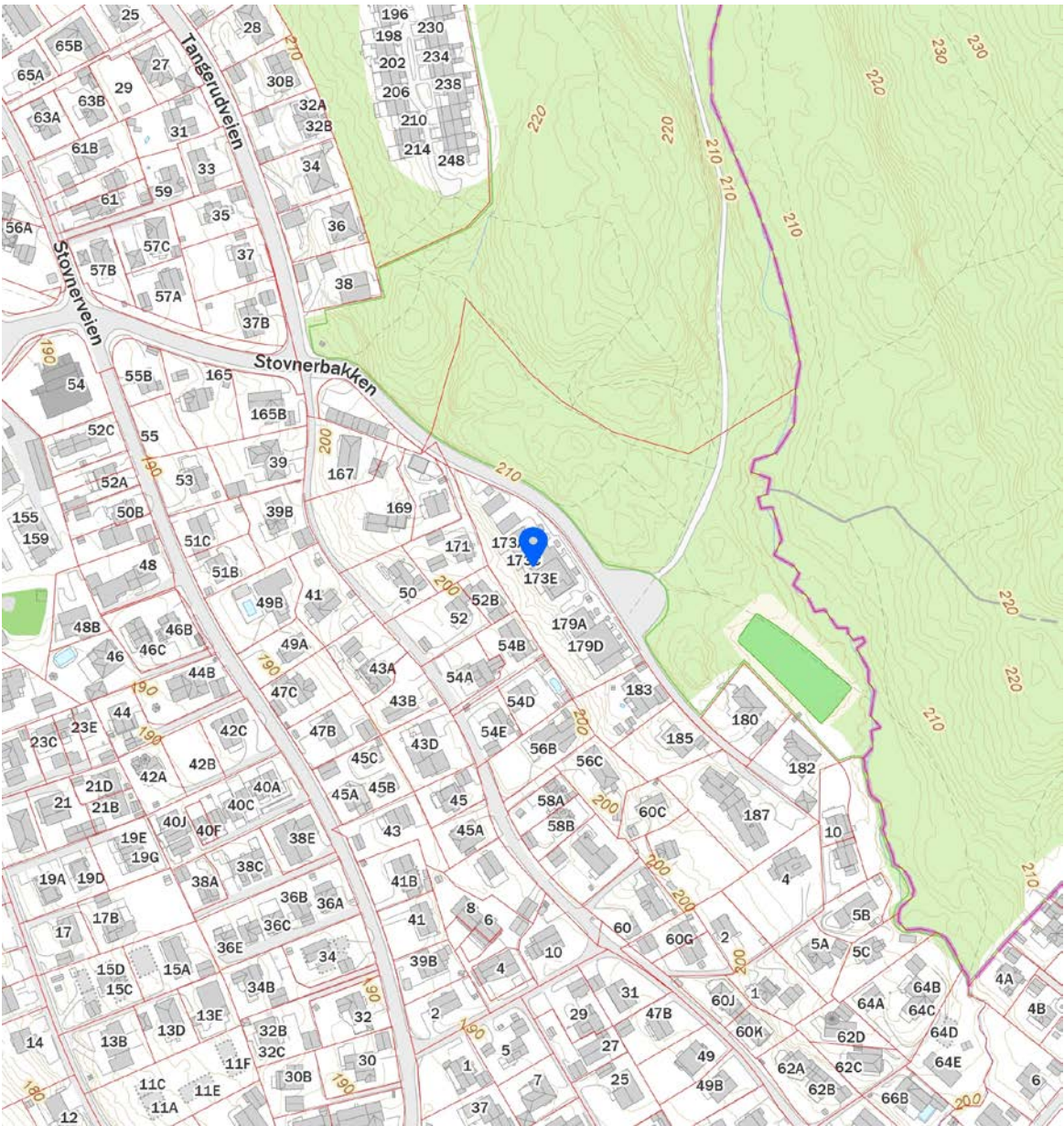
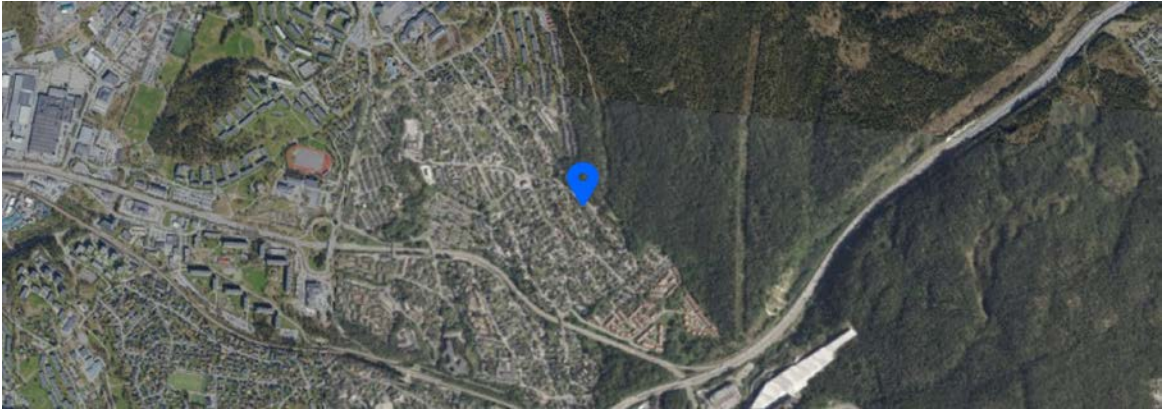


## Sivilstand

		Norge
Gift	42%	33%
Ikke gift	47%	54%
Separert	7%	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



**INNKALLING 2026**

## Langeleiken Borettslag

Tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00

Stovner velhus, liten sal

The logo for usbl, featuring the lowercase letters 'usbl' in a bold, black, sans-serif font. A small red roof-like shape is positioned above the letter 'u'.

## Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

## Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

- 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, dersom dette er avtalt.
- 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.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.



## **Innkalling til ordinær generalforsamling i Langeleiken Borettslag**

Møtet finner sted tirsdag 05.05.2026 kl. 18:00 - Stovner velhus, liten sal

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Langeleiken Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andelseier har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

## **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 2025

### 3 Årsmelding 2025

### 4 Godtgjørelse til styret

### 5 Andre saker

5.1 Nyasfaltering av uteområdene foran de 11 (9+2) nederste garasjene

### 6 Valg

6.1 Valg av styreleder

6.2 Valg av medlemmer til styret

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 4. mai 2026

6.5 Valg av valgkomite

6.6 Valg av vedlikeholdskomite

6.7 Valg av velferdskomité

## Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

### 1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

### 2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

**Forslag til vedtak:** Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

### 3. Årsmelding 2025

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 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

Et styremedlem valgte å ikke få utbetalt styrehonorar i 2024 grunnet dårlig likviditet i borettslaget. Styremedlemmets del av styrehonorar pålydende kr 23 333,- utbetales i 2026.

**Forslag til vedtak:** Utbetaling av manglende styrehonorar fra 2024 og styrehonorar for 2026-2027 på kr 55 000,- godkjennes.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår et styrehonorar pålydende kr 55.000,- for perioden 2026-2027. Samt utbetaling av manglende utbetalt styrehonorar i 2024.

### 5. Andre saker

#### 5.1 Nyasfaltering av uteområdene foran de 11 (9+2) nederste garasjene

Beboerne Mona Ludt og Einar Utvik foreslår følgende sak til generalforsamlingen:

Garasjene og portene er forholdsvis nymalte og ser ganske ordentlige ut. Det er også arbeid i gang med å skifte ut dårlig/råttent panel.

Området foran garasjene er imidlertid ikke særlig presentabelt, fullt av hull og sprekker. Dette medfører at det vokser opp løvetann og annet ugress og elendighet og at det lett danner seg grønske. Ved regnvær samler det seg vann i hullene og om vinteren fryser det og det blir isete og glatt. Det er vanskelig å holde det rent og pent foran garasjene slik tilstanden er nå.

- Forslag til vedtak:** Vi foreslår derfor at hele området får ny asfalt. Nederst på området er det en gressbevokst flekk som har vært dårlig stelt og hvor det ofte samler seg hundemøkk. Vi foreslår at den tas med i det området som asfalteres. Det vil også lette inn-/utkjøring til de nederste garasjene.
- Styrets innstilling:** Styret foreslår å gjennomgå behovet for ny asfalt sammenlignet med andre vedlikeholdsoppgaver.

## 6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Kjetil Tangen Gardåsen, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Tonje Rasch Skotland, Valgt fra 06.06.2024, Valgt for 2 år  
Styremedlem, Johan Lillmann, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år  
Varamedlem, Einar Utvik, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år  
Varamedlem, Berit Sandberg, Valgt fra 11.06.2025, Valgt for 1 år

### 6.1 Valg av styreleder

Styreleder Kjetil Tangen Gardåsen ble valgt for 2 år i 2025 og er ikke på valg.

**Forslag til vedtak:** Styreleder Kjetil Tangen Gardåsen er ikke på valg.

### 6.2 Valg av medlemmer til styret

Styremedlem, Tonje Rasch Skotland ble valgt for 2 år i 2024 og er på valg.  
Styremedlem, Johan Lillmann ble valgt for 1 år i 2025 og er på valg.

Tonje Rasch Skotland og Johan Lillmann stiller ikke til gjenvalg.

**Forslag til vedtak:** Odd Vidar Johansen og Biljana Kovacevic er valgt som styremedlemmer for 2 år.

**Styrets innstilling:** Valgkomiteens innstilling er at Odd Vidar Johansen og Biljana Kovacevic velges som styremedlemmer for 2 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Varamedlem, Einar Utvik ble valgt for 1 år i 2025 og er på valg  
Varamedlem, Berit Sandberg ble valgt for 1 år i 2025 og er på valg

### 6.4 Valg av valgkomite

### 6.5 Valg av vedlikeholdskomite

### 6.6 Valg av velferdskomité

**Disponible midler**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
<b>A. Disponible midler fra foregående årsregnskap</b>	<b>-9 973</b>	<b>642 268</b>
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	464 080	-241 603
Kjøp / salg anleggsmidler	0	-221 250
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-201 208	-189 388
<b>B. Årets endring disponible midler</b>	<b>262 872</b>	<b>-652 241</b>
<b>C. Disponible midler</b>	<b>252 899</b>	<b>-9 973</b>
<b>Spesifikasjon av disponible midler:</b>		
Omløpsmidler	384 125	300 923
Kortsiktig gjeld	-131 225	-310 895
<b>C. Disponible midler</b>	<b>252 899</b>	<b>-9 973</b>

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

## Resultatregnskap 2025 Langeleiken Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
<b>INNTEKT</b>					
<b>Leieinntekt</b>					
Innkrevd felleskostnad	1	1 586 356	1 324 802	1 452 950	1 479 433
<b>Sum leieinntekt</b>		<b>1 586 356</b>	<b>1 324 802</b>	<b>1 452 950</b>	<b>1 479 433</b>
<b>Annen inntekt</b>					
Tilskudd		0	152 119	0	0
Diverse inntekt	2	0	17 100	0	0
<b>Sum annen inntekt</b>		<b>0</b>	<b>169 219</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Sum inntekt</b>		<b>1 586 356</b>	<b>1 494 021</b>	<b>1 452 950</b>	<b>1 479 433</b>
<b>KOSTNAD</b>					
<b>Lønnskostnad</b>					
Lønnskostnad	3	21 406	34 702	28 810	28 654
Styrehonorar	3	69 999	116 667	70 000	70 000
<b>Driftskostnad</b>					
Energikostnad		71 718	68 704	90 000	75 000
Kostnad eiendom/lokale	5	33 991	102 865	115 380	102 880
Kommunale avgifter/renovasjon		258 375	236 595	271 560	276 500
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	6	7 160	6 848	6 500	7 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	200	8 257	6 580	1 000
Reparasjon og vedlikehold	8	142 296	650 803	151 800	236 000
Revisjonshonorar		5 996	5 351	6 000	6 000
Forretningsførerhonorar		74 373	71 581	74 400	83 000
Andre honorar	9	2 050	19 437	5 000	2 000
TV/bredbånd		131 365	122 973	128 000	130 000
Kontingent og gaver		13 500	12 000	12 500	13 550
Forsikring		92 106	81 113	93 000	102 000
Andre kostnader	10	8 867	9 180	9 000	11 000
<b>Sum kostnad</b>		<b>933 403</b>	<b>1 547 076</b>	<b>1 068 530</b>	<b>1 144 584</b>
<b>Driftsresultat</b>		<b>652 953</b>	<b>-53 055</b>	<b>384 420</b>	<b>334 849</b>
<b>FINANSPOSTER</b>					
Renteinntekt		3 778	19 490	15 000	15 000
Rentekostnad		192 652	208 038	196 861	177 390
<b>Netto finansposter</b>		<b>188 874</b>	<b>188 547</b>	<b>181 861</b>	<b>162 390</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>464 080</b>	<b>-241 603</b>	<b>202 559</b>	<b>172 459</b>
Overført til/fra annen egenkapital		464 080	-241 603	0	0
<b>SUM OVERFØRINGER</b>		<b>464 080</b>	<b>-241 603</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 2025 Langeleiken Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
Tomter	4	164 817	164 817
Bygninger	4	4 633 894	4 633 894
Påkostninger	4	221 250	221 250
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>5 019 961</b>	<b>5 019 961</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Restanse felleskostnader		0	5 762
Kundefordringer		6 850	0
Forskuddsbetalte kostnader		195 206	148 835
Innstående konsernkonto og bank		182 068	146 325
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>384 125</b>	<b>300 923</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 404 086</b>	<b>5 320 884</b>

## Balanse 2025 Langeleiken Borettslag

	Note	2025	2024
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Innskutt egenkapital</b>			
Andelskapital		2 100	2 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>		<b>2 100</b>	<b>2 100</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Annen egenkapital		655 038	190 958
<b>Sum opptjent egenkapital</b>		<b>655 038</b>	<b>190 958</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>11</b>	<b>657 138</b>	<b>193 058</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Pantegjeld	12	3 267 283	3 468 490
Borettsinnskudd		1 348 440	1 348 440
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>4 615 723</b>	<b>4 816 930</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	50
Leverandørgjeld		36 119	243 546
Skyldig off. myndigheter		125	0
Påløpne renter		949	1 099
Annen kortsiktig gjeld		94 032	66 201
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>131 225</b>	<b>310 895</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>4 746 948</b>	<b>5 127 826</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 404 086</b>	<b>5 320 884</b>
Pantstillelser	13	4 615 723	4 816 930

Sted: \_\_\_\_\_

Dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Kjetil Tangen Gardåsen  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Johan Lillmann  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Tonje Rasch Skotland  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak. Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

### 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. For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. 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.

### Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	977 577	803 232
3609 Leie parkering	70 200	70 200
3610 Sameieinnbetalinger	126 018	0
3617 Dugnadsfond	12 600	37 800
3618 Leietillegg strøm	3 600	16 800
3619 Dugnadstillegg	0	-2 000
3650 Innkrevde felleskostn. renter	190 105	205 275
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	204 816	192 055
3690 Andre leieinntekter	1 440	1 440
<b>Sum</b>	<b>1 586 356</b>	<b>1 324 802</b>

3690 gjelder inntekter ytre vedlikehold.

### Note 2 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3990 Andre driftsinntekter	0	17 100
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>17 100</b>

### Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5120 Timelønn fra lønssystemet	8 900	14 100
5150 Påløpne feriepenger	1 211	1 897
5400 Arbeidsgiveravgift	7 835	11 858
5403 Avsetning arbeidsgiveravgift	3 290	6 580
5405 Arb.giv.avg.feriepenger - fra lønssystemet	171	267
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	46 666	70 000
5332 Styrehonorar ikke utbetalt	23 333	46 667
<b>Sum</b>	<b>91 405</b>	<b>151 369</b>

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,02

**Note 4 - Varige driftsmidler**

	Infrastruktur ladeanlegg	Infrastruktur Ladeanlegg	Tomter/Eiendom	Boligeiendommer
Anskaffelseskost pr.01.01 :	158 750	62 500	164 817	4 633 894
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	158 750	62 500	164 817	4 633 894
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	158 750	62 500	164 817	4 633 894
Anskaffelsesår :	2024	2024	1986	1976
Antatt levetid i år :				

**TOMT/GRUNN**

Boligtomten ble ervervet fra Oslo kommune i 1986.

**BOLIGEIENDOM**

Gjelder bygningenes anskaffelseskostnad i 1976/77.

Eiendommen er stillet som sikkerhet for pantsikret gjeld.

**OPPLYSNINGER OM LAGET**

Borettslaget er eier av tomten. Tomtens areal er 4.970 m2.

G.nr. 101, B.nr. 46 og 97. Byggear: 1976/77.

**FORSIKRING**

Borettslagets eiendommer er forsikret på grunnlag av huseierforsikring med bygningaskasko i lf. Polisenr. SP586851

**Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler**

	2025	2024
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	0	58 590
6360 Annet renhold	2 500	2 373
6390 Andre driftskostnader	299	0
6391 Snømåking/strøing/feiring	11 918	22 168
6392 Avfallshåndtering	9 229	16 269
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	10 046	3 466
<b>Sum</b>	<b>33 991</b>	<b>102 865</b>

**Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6420 Lisens Bevar HMS og domene	7 160	6 848
<b>Sum</b>	<b>7 160</b>	<b>6 848</b>

**Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6500 Verktøy og redskaper	200	3 395
6540 Inventar	0	1 155
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 116
6552 Driftsmateriell	0	1 591
<b>Sum</b>	<b>200</b>	<b>8 257</b>

**Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6601 Vedlikehold bygg	0	505 469
6602 Vedlikehold VVS	8 725	5 618
6603 Vedlikehold elektro	21 371	28 488
6613 Vedlikehold uteområder	0	54 500
6630 Egenandel forsikring	20 000	10 000
6641 Malerarbeider	10 325	329
6642 Snekkerarbeid	0	46 400
6663 Vedlikehold ventilasjon	81 875	0
<b>Sum</b>	<b>142 296</b>	<b>650 803</b>

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningen(e).

**Note 9 - Andre honorar**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	2 050	4 313
6730 Teknisk honorar	0	15 124
<b>Sum</b>	<b>2 050</b>	<b>19 437</b>

Konto 6714 gjelder lønn.

**Note 10 - Andre kostnader**

	<b>2025</b>	<b>2024</b>
7718 Fellesarrangement	374	3 793
7719 Møter, div. styret	188	178
7720 Generalforsamling	2 150	2 100
7770 Betalingskostnader	1 247	1 014
7772 Omkostninger inkasso	2 793	0
7773 Omkostninger innkreving	2 115	2 095
7792 Øredifferanse	1	0
<b>Sum</b>	<b>8 867</b>	<b>9 180</b>

## Note 11 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	2 100	0	2 100
<b>Sum innskutt egenkapital</b>	<b>2 100</b>	<b>0</b>	<b>2 100</b>
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	190 958	464 080	655 038
<b>Sum opptjent egenkapital</b>	<b>190 958</b>	<b>464 080</b>	<b>655 038</b>
<b>Sum egenkapital</b>	<b>193 058</b>	<b>464 080</b>	<b>657 138</b>

## Note 12 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Vedlikehold av mur og fasade	
<b>Lånenummer:</b>	<b>12135069424</b>	<b>12123361464</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2012
Rentesats:	5.30 %	5.30 %
Beregnet innfridd:	30.03.2037	30.03.2037
Opprinnelig lånebeløp:	500 000	5 300 000
Lånesaldo 01.01:	345 311	3 123 179
Avdrag i perioden:	20 055	181 153
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>325 256</b>	<b>2 942 027</b>
Saldo 5 år frem i tid:	204 055	1 845 601

## Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12123361464	1	173 207	173 207
	2	169 799	339 598
	9	156 044	1 404 396
	9	113 869	1 024 821
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12135069424	1	19 149	19 149
	2	18 772	37 544
	9	17 252	155 268
	9	12 589	113 301

---

## **Langsiktig gjeld**

Lån 1212.33.61464 i DnB Boligkreditt AS ble opprettet i 2012 til refinansiering av tidligere lån/tillegg i forb. med rehabilitering. Annuitetslån med nedbetaling 4 terminer pr. år. Flytende rente. Lånet er planlagt nedbetalt i 2037.

Lån 1213.50.69424 i DnB Bank ASA ble opprettet i 2017 i forbindelse med vedlikehold av mur og fasade. Annuitetslån med nedbetaling 4 terminer pr. år. Flytende rente. Lånet er planlagt nedbetalt i 2037.

**Note 13 - Pantstillelser**

**Bokført verdi pr. 31.12.2025**

Bokført langsiktig gjeld	3 267 283
Innskuddskapital	1 348 440
<b>Boligselskapets pantsikrede gjeld</b>	<b>4 615 723</b>
<b>Bokført verdi av pantsatt eiendom</b>	<b>5 019 961</b>

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

## Resultat og balanse med noter for Langeleiken Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Langeleiken Borettslag**

Styreleder	Kjetil Tangen Gardåsen (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Tonje Rasch Skotland (sign.)	18.03.2026
Styremedlem	Johan Lillmann (sign.)	03.03.2026

Til generalforsamlingen i Langeleiken Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Langeleiken Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets 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 borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene 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 borettslagets 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 modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget 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."

## Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: bankid.no\_no\_bankid:9578-5999-4-1668123

IP: 80.232.xxx.xxx

2026-03-19 14:26:20 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: C00OL-KIV5W-P5VLM-34N2X-I2T4J-28DE7

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se <https://eutl.penneo.com>.

### 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 signatørens 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 2025 - Langeleiken Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Kjetil Tangen Gardåsen  
Styremedlem, Tonje Rasch Skotland  
Styremedlem, Johan Lillmann  
Varamedlem, Einar Utvik  
Varamedlem, Berit Sandberg

Styret i Langeleiken Borettslag består av 1 kvinne og 2 menn.

## Virksomhetens art

Langeleiken Borettslag 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. Langeleiken Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 948610906

Langeleiken Borettslag består av 21 boliger og ingen næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Langeleiken Borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP586851. 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 bolig 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.

Langeleiken Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstillter myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

I perioden fra juni 2025 til april 2026 har styret arbeidet med følgende saker:

1. Reparert de dårlige garasjedørene på nedre garasjerekke.
2. Reparert to vannlekkasjer på taket i forbindelse med snøsmelting.
3. Reparert en ødelagt takvifte.
4. Boret hull i gulvet i fellesboden for å drenere ut vann for å unngå fukt og råte.
5. Arrangert vårdugnad.
6. Fulgt opp firmaet som måker snø med mål om at de skal være her raskere og at de alltid brøyter det som er avtalt.
7. Fått satt opp nytt system for fakturering av elbilladingen slik at beboerne blir fakturert for faktisk forbruk.
8. Fått kontroll på økonomien i borettslaget slik at vi har en bufferkonto for å ta unna uforutsette utgifter samt vedlikehold.
9. Leid inn et nytt vaktmesterfirma som slår gresset i borettslaget.
10. Arrangert beising av alle garasjene. Takk for god innsats fra beboerne!
11. Avtalt med beboerne i Stovnerbakken 169 B at de kan male gjerdet vårt hvitt mot at de dekker maling og arbeidet.

I 2026/2027 planlegger styret å prioritere vedlikehold av bodene. Vi har fått tilbud på reparasjon av dem, men det forutsetter at vi har bord i riktig størrelse. Disse er tydeligvis en spesiell dimensjon som ikke er å få kjøpt i byggevarehusene. Det gjør at de må kjøpes til og det gjør arbeidet mer krevende. Vi skal også bore hull i gulvet i alle bodene slik at vann lettere renner ut og vi unngår fukt og råte.

Årsmeldingen er godkjent av styret 14.04.2026

## 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 Tirsdag 05.05.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

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

### NB:

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

\_\_\_\_\_ (sted), den \_\_\_\_\_ (dd.mm.åå).

\_\_\_\_\_  
Eiers underskrift

## Vedtekter

for

**Langeleiken Borettslag org nr 948 610 906**

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 6. mai 2004, siste endret 24.4.2018.

### **1 Innledende bestemmelser**

#### **1-1 Formål**

Langeleiken borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

#### **1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold**

- (1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

### **2 Andeler og andelseiere**

#### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 100.

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens §4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

- (4) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

#### **2-2 Sameie i andel**

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

#### **2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene.

(3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

### **3 Forkjøpsrett**

#### **3-1 Hovedregel for forkjøpsrett**

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf borettslagslovens §4-15, første ledd.

#### **3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende**

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er 5 hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn 3 måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

#### **3-3 Nærmere om forkjøpsretten**

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

## **4 Boret og bruksoverlating**

### **4-1 Boretten**

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

### **4-2 Bruksoverlating**

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste 2 årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til 3 år.
- andelseieren er en juridisk person.
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner.
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen.
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens §68 eller husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

## **5 Vedlikehold**

### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget 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 andelseieren eller annen bruker av boligen.

(5) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §5-18.

## **6 Pålegg om salg og fravikelse**

### **6-1 Mislighold**

Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

### **6-2 Pålegg om salg**

(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

### **6-3 Fravikelse**

Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

## **7 Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **7-1 Felleskostnader**

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

### **7-2 Borettslagets pantesikkerhet**

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

## **8 Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger nestleder blant sine medlemmer.

### **8-2 Styrets oppgaver**

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

### **8-3 Styrets vedtak**

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

(2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall, fatte vedtak om:

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### **8-4 Representasjon og fullmakt**

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

## **9 Generalforsamlingen**

### **9-1 Myndighet**

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

- Godkjenning av årsberetning fra styret.
- Godkjenning av årsregnskap.
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
- Eventuelt valg av revisor.
- Fastsetting av godtgjørelse til styret.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

#### **9-5 Møteledelse og protokoll**

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

#### **9-6 Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

#### **9-7 Vedtak på generalforsamlingen**

(1) Foruten saker som nevnt i pkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer skal regnes som valgt.

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

### **10 Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

#### **10-1 Inhabilitet**

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

#### **10-2 Taushetsplikt**

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

#### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11 Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf borettslagslovens §7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## **REGLER/HUSORDENSREGLER FOR LANGELEIKEN BORETTSLAG**

### **1. VAKTMESTERTJENESTEN**

#### **REGLER FOR FELLESAREALENE**

1. Hver beboer med inngang fra gatenivå sørger for feiing og snørydding av den delen av gangveien som fører forbi egen leilighet. Likeledes sørges det for stell og vanning av den del av beplantningen langs gjerdet som er utenfor egen leilighet.
2. Hver beboer med inngang i 2. etasje rydder sin del av svalgangen, mens trappene ryddes ukentlig på omgang.
3. Hver bileier/beboer sørger for å rydde egen parkeringsplass og areal foran egen garasje etter eget ønske.
4. For det øvrige fellesareal skal det være en ordensmann (vaktmester). Denne oppgaven varer en uke av gangen, etter en turnusliste utarbeidet av styret. Naboer kan gå sammen om å utføre arbeidet i sine tildelte uker i fellesskap.

#### **ORDENSMANNS (VAKTMESTERS) OPPGAVER**

1. Rydding, feiing og spyling av gangvei, søppelplasser, lekeplass og tørkeplass. Likeledes stell og vanning av beplantning langs gjerdet mellom husene, på lekeklassen og ved søppelplassene.
2. Snørydding av gangveien mellom husene og nedenfor 173 A samt ved søppelkassene.
3. Ta opp søppel som ligger igjen rundt søppelkassene. Påse at det er plass nok i søppelkassene i slutten av uken.
4. Tenning av lys og skifting av lyspærer ved garasjene. Lyspærer skal ligge i fellesboden.

Liste over vakmestertjeneste for hvert år vil bli lagt ut i postkassene til alle beboerne.

### **2. DUGNADSORDNING**

Langeleiken Borettslag har to dugnader i året; en ryddedugnad og en vedlikeholdsdugnad. Et vedlikeholdsutvalg (i samarbeid med styret) holder oversikt over det arbeid som er nødvendig å ta. Oppslag om disse dugnadene blir satt opp i god tid. Ved vedlikeholdsdugnaden har beboerne anledning til å føre opp timer som de bruker på arbeidet, for deretter å få utbetalt disse pengene. Ved ryddedugnaden blir det ikke utbetalt dugnadspenger, men derimot vanligvis servert brus/pils og pizza.

### **3. PARKERING**

Ved omsetning av leiligheter skal tilhørende garasje eller biloppstillingsplass omsettes sammen med leiligheten. Dette skal ikke være til hinder for at beboere kan bytte garasjer seg imellom eller bytte garasje

mot biloppstillingsplass. Det skal høre en garasje eller biloppstillingsplass til hver leilighet. Alle bytter skal skriftlig meldes styret i forkant.

Foruten øvre og nedre garasjeanlegg har vi gjesteparkering der våre besøkende kan parkere. Ellers er det lov å parkere i gaten, men beboere med garasjeplass eller fast oppstillingsplass skal bruke disse. Langeleiken har også parkeringsplasser til utleie, hvorav en plass har uttak for motorvarmer. Ved snøfall er det viktig at beboerne sørger for at parkering ikke hindrer snørydding i gaten.

#### **4. SNØRYDDING**

Ordensmannen sørger for snørydding av gangveien mellom husene og nedenfor 173 A samt ved søppelplassene. Hver beboer med inngang på gatenivå sørger for snørydding av den delen av gangveien som fører forbi egen leilighet. Hver bileier sørger for snørydding av egen parkeringsplass og areal foran egen garasje.

#### **5. VEDLIKEHOLD AV EGEN LEILIGHET**

##### Ute:

Beise med jevne mellomrom vegger og vinduskarmer. Påse at det ikke kommer fukt eller råte rundt/under verandadører. Materialer/maling bekostes av borettslaget. For arbeid som gjelder markiser, gjerder og terrasser skal styret kontaktes før noe blir gjort for å sikre et enhetlig preg.

##### Inne:

Filteret til viften på kjøkkenet må rengjøres med jevne mellomrom. Ved å betjene bryteren til viften (på ventilatorskapet) åpnes spjeldet til viften. I noen leiligheter er dette spjeldet fjernet. Det lønner seg å ha varmtvannsbeholderens termostat på maksimum. Beholderens varmeelement får lengre levetid. Dette ifølge en undersøkelse NIVA hadde på dette feltet.

##### TEGNING:

Når det gjelder skade på leiligheten forøvrig - kontakt styret eller Usbl direkte.

#### **6. GENERELLE HUSORDENSREGLER**

Det er i hver enkelt borettsshavers interesse at bestemmelsene i husorden blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at den sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

#### **RO I LEILIGHETEN**

Bråk og støy fra leiligheten må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 2200 til kl. 0600.

Musikkundervisning tillates bare etter godkjenning fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 2200 og på søn- og helligdager.

#### **HUSDYRHOLD**

Husdyr kan først anskaffes eller medtas etter at søknad om det er innvilget av styret. Det gjelder også eventuell gjenanskaffelse.

## **HUSHOLDNINGSAVFALL**

Husholdningsavfall legges i anviste beholdere; sekker eller søppelsjakter, som lukkes etter bruk. Avfallet emballeres forsvarlig. Større gjenstander er beboerne selv ansvarlig for blir fjernet.

## **RENHOLD**

Trapper og gelendere vaskes to ganger i uken. Vinduer i oppgangene pusses en gang i måneden. Så ofte som det er nødvendig rengjøres utedør, mellomdør, trapperomsvegger og hisstolvegger (der dette finnes) i opptil 1,5 m høyde. Borettslaget bestemmer selv om arbeidet med utvendig renhold skal fordeles mellom beboerne eller utføres for borettslagets regning.

## **TØRKE- OG BANKEPLASS**

Det er ikke tillatt å vaske tøy for andre enn lagets beboere. Tøy tørkes der hvor det er gjort i stand plass til det. Dog kan tørking finne sted på andre dertil egnede steder (balkong, etc.), forutsatt at det ikke foregår slik at det sjenerer naboene.

Lufting og banking skjer fra kl. 0800 til kl. 1900 på bankeplassen. Benyttes kombinerte tørke- og bankeplasser gir styret instruks om bruken. Tørke- og bankeplassen skal ikke benyttes på søn- og helligdager og 1. og 17. mai.

## **MARKISER, ETC.**

Anskaffes markiser, blomsterkasser, o.l., er leilighetens innehaver ansvarlig for at det monteres slik at det ikke oppstår fare for andre, eller sjenerer naboer.

## **MOTORKJØRETØY**

Plasseres bare på steder som er anvist av styret.

-- oo00Ooo --

Meldinger fra borettslagets styrer eller fra BBL Ungdommens Selvbyggerlag, gjennom skriv eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.

Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

## **7. TV-ANLEGGET**

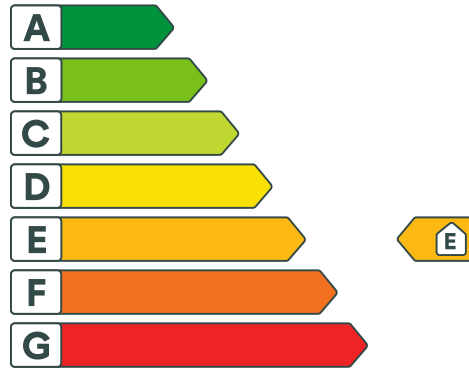
Det er ikke tillatt å sette opp egne radio-, TV- eller parabolantennener uten skriftlig tillatelse fra styret. Ulovlig oppsatte antenner vil bli besørget fjernet av styret for eiers regning. Eventuelle skader som følge av dette, vil også bli belastet antenneeier.

## **8. FORSIKRINGSSAKER**

Når det gjelder skader som dekkes av borettslagets forsikring, ta kontakt med styret. Hos Usbl kan Monica Refsdal kontaktes.



Adresse <b>Stovnerbakken 173D, 0981 OSLO</b>	
Dato for energimerking <b>05.05.2026</b>	Merkenummer <b>Energiattest-2026-290832</b>
Bygningskategori <b>Boligblokker</b>	Bygningsnummer <b>80760795</b>
Gårdsnummer <b>101</b>	Bruksnummer <b>46</b>
Seksjonsnummer <b>—</b>	Bruksenhetsnummer <b>H0101</b>



## 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 <b>1977</b>	Bygningstype <b>Leilighet</b>
Bruksareal <b>61,0 m<sup>2</sup></b>	Oppvarmet bruksareal <b>61,0 m<sup>2</sup></b>
Oppvarmet etasje <b>1</b>	Bygningsmateriale <b>Betong</b>
Oppvarming <b>Elektrisitet</b>	
Ventilasjon <b>Mekanisk avtrekk</b>	



## Energi

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

### Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år  
**215,39 kWh/m<sup>2</sup>**

### Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år  
**215,39 kWh/m<sup>2</sup>**

Totalt levert pr. år  
**13 139 kWh**



## Stovnerbakken 173D, 0981 OSLO



### Detaljering

Bygningsform <b>Nei</b>	Vegger <b>Nei</b>
Vindu <b>Nei</b>	Gulv <b>Nei</b>
Takkonstruksjon <b>Nei</b>	Ytterdører <b>Ja</b>
Energibruk <b>Nei</b>	Lekkasjetall <b>Nei</b>
Solceller <b>Nei</b>	



## Stovnerbakken 173D, 0981 OSLO



### Tiltak

#### Tiltak på luftbehandlingsanlegg

##### Tiltak 1: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

##### Tiltak 2: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

#### Bygningsmessige tiltak

##### Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

##### Tiltak 4: Montering tetningslister

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

##### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

##### Tiltak 6: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

#### Brukertiltak

##### Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 utendørs

### Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

### Tiltak 18: 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 19: 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 20: 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.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.



### Om grunnlaget for energimerket

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>

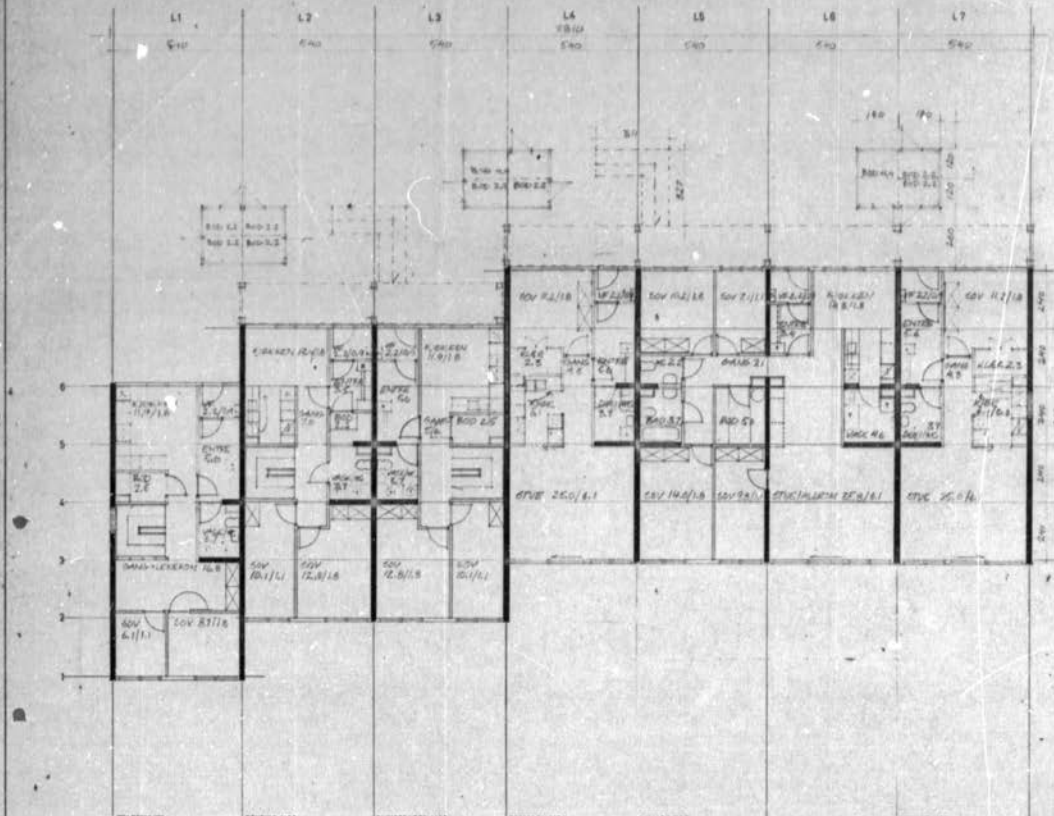


### Spørsmål om energiattesten

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>



GISLO BYGNINGSKONTROLL  
 21 SEP 1977

17

MILJØBETJENING: 007 3RA 007 3RB 008 3RA 001 5RG 007  
 LEIAREAL: 95,0 m<sup>2</sup> LEIAREAL: 95,0 m<sup>2</sup> LEIAREAL: 95,0 m<sup>2</sup> LEIAREAL: 58,4 m<sup>2</sup> LEIAREAL: 116,0 m<sup>2</sup>

LEIAREAL: 58,4 m <sup>2</sup>		S 21	
TOKERUD FELT 5		PLAN 1. ETG	
DATE	11-8-77	PROJ. NR.	1100
TEGN.	M.	PROSJEKTERINGSAVDELINGEN	SAN. NR.
ETISJ.		ARKIT. T. G. ØRSKOV	BYG. NR. 99 S 21 300
GDEN.		STADEN	

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utført: 06.05.26 Side 1 av 3

Langeleiken Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 55/4	<b>Fødselsdato eier:</b> 12.02.1977
Stovnerbakken 173 D	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
0981 OSLO	<b>Eiere:</b> Tonje Rasch Skotland	
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 610 906	<b>Andelsnr:</b> 14	

### 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 4 578

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag lån	638
	Renter lån	488
	Renter lån	55
	Felleskostnader	3 277
	Avdrag lån	70
Objekt:	MOTORVARMER, 55/4 ( 79 - 1 )	50

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkomende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

### 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	124 362	Gjeld siste årsoppg.:	126 457
Klient ajourf. lån:	3 213 145,33	Klient gj. s. årsoppg.:	3 267 282

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12123361464, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 43.9961

Saldo per 06.05.2026: 2 893 278

Andel av saldo: 111 982

Første termin/første avdrag: 30.12.2015 ( siste termin 28.02.2037 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

Lånenummer: 12135069424, DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.05.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 44

Saldo per 06.05.2026: 319 867

Andel av saldo: 12 380

Første termin/første avdrag: 30.09.2017 ( siste termin 31.03.2037 )

Det er ikke vedtatt avtale om individuell nedbetaling av fellesgjeld.

### 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Kjetil Tangen Gardåsen

Adresse: Stovnerbakken 181 B

Postnr/-sted: 0981 OSLO

Telefon: Mob.: 95930517

E-post: styret@langeleiken.no

### 6: Ligning - 2025

Gjeld:

126 457

Andre inntekter:

73

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 2 av 3

Langeleiken Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 55/4	<b>Fødselsdato eier:</b> 12.02.1977
Stovnerbakken 173 D	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
0981 OSLO	<b>Eiere:</b> Tonje Rasch Skotland	
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 610 906		

### 6: Ligning - 2025

Annen formue: 9 825      Utgifter: 3 581

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se [www.skatteetaten.no](http://www.skatteetaten.no)

### 7: Pålydende

Pålydende: 100      Opprinnelig innskudd: 52 950  
Andelsnr: 14      Partialobligasjonsnr: 14

### 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1977  
Gårds/bruksnr: 101/46  
Bygningstype: LB  
Feste/eiet tomt: Eiet      Tomteareal: 4970

### 9: Forsikring

Forsikret i: If Skadeforsikring NUF      Polisenr: SP586851

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Etasje: 1      Første innflytting: 02.02.1984  
Heis: Nei      Oppvarmingstype: Strøm  
Parkeringstype: Følger bolig ()  
Systemlås: Nei      Antall rom: 2  
Husdyrhold: Ja      Oppr. antall rom: 2  
Livsløp standard: Nei      Kategori: Kategori 10  
Ansiennetsregler: 1 - Andelseier i borettslaget  
2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, )  
2 - Medlem i Usbl

#### Fasiliteter:

Parkering: P-plasser/garasje følger leilighet. Unntak for leil. nr 4, 14 og 5. Leil. 4 og 14 har ikke garasje, men fast plass m/motorvarmer. Leil. nr 5 har i tillegg til garasje fast plass m/motorvarmer.

Bredbånd/TV: per 01.07.20 har selskapet avtale med GET. Vi tar forbehold om endringer. For nærmere opplysninger ta kontakt med styret.

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

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 06.05.26 Side 3 av 3

Langeleiken Borettslag	<b>Vår ref.:</b> 55/4	<b>Fødselsdato eier:</b> 12.02.1977
Stovnerbakken 173 D	<b>Type:</b> Borettslag tilknyttet	
0981 OSLO	<b>Eiere:</b> Tonje Rasch Skotland	
<b>Organisasjonsnr:</b> 948 610 906		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret



Skatteetaten

Dato  
07.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

MAGNUS TANDBERG ØHRN  
SVENSENGA 63 H0101  
0882 OSLO

## Bekreftelse på formuesverdi:

**Kommune: 0301 OSLO**

Organisasjonsnr 955 004 310      Andelsnr 147

### Eiendommens adresse:

Gangstuveien 10C, 0952 OSLO

### Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:      kr 1 118 260  
Som sekundærbolig:    kr 4 473 038

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

---

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Arbeidssted	101/46+79 av bnr. 24, bl. S 21 Tokerud - felt S.	Journalnr.	75/2284	Tegn. nr.	1-2-3-4-5-6-7.
Arbeidets art	Boligblokk.	Innlevert	12.8.75		
Bygningens art					
Byggherre	BBL Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, Oslo-1.				
Anmelder	A/S Ungdomsbygg, Ark.kontoret, Storgt. 49, Oslo-1.				

Oslo den, 17. november 1975 EB/GD

Søknad om byggetillatelse med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til byplankontorets påtegning av 27.8.75 på kartet, til ekspedisjon av 15.9.75 og til helserådets og brannvesenets uttalelser av henholdsvis 24.9.- og 21.10.75. Kfr. vedlagte gjenparter. De stilte betingelser må følges.

Det må redegjøres for konstruksjoner og ventilasjon.

Rørleggerarbeidet må anmeldes til og godkjennes av Oslo vann- og kloakkvesen.

Full elektrisk oppvarming kan godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssejens sirk. nr. 5/67, som vedlegges.

Den viste sokkelhøyde godkjennes med forbehold om justering i marken.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Det meddeles dispensasjon for manglende direkte dagslys i kjøkkener i mellomliggende leiligheter.

Det vises til byplankontorets bemerkning vedrørende biloppstillingsplasser. Redegjørelse imøteses.

Det foreligger protester. Protestantene er d.d. underrettet om approbasjonen og har rett til å klage denne inn for høyere myndighet. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som byggherren måtte lide ved slik omgjøring. Hvis De setter i gang arbeidet når byggetillatelse er gitt, men før saken er endelig avgjort, skjer dette således på egen risiko.

Fortsattes

Arbidssted 101/46+79 av bnr. 24 bl. S 21 Toketud felt S. 75/2284	Journalnr. 75/2284	Tegn. nr. 1-2-3-4-5-6-7.
---	-----------------------	-----------------------------

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter **mk. X** være ordnet:

- B** ansvarshavende være godkjent.
- E** tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- C** melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- D** gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- F** redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- F** ventilasjonsanlegget være godkjent. **før 1. etg. l. dekke støpes.**
- G** korrigerede tegninger være innsendt og godkjent.
- H**
- I**
- J**
- K**

**Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.**

Det kan ta noen tid og oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når byggearbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

**A. Gjerstad**  
dem.

**Erling Bakke**

Konferanser med teknisk personale: Mandag—Onsdag—Fredag kl. 12.00—14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.  
All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

A/S Ungdomsbygg  
Arkitektkontoret  
Boks 53 - Ankertorget.

23. september 1977.

OSLO 1

Overarkitekt Bakke.

EB/BH 75/2284

Gnr. 101, bnr. 46+79 av bnr. 24, Bl. 8-21, Tokerud felt 8.  
Boligblokk.  
Byggherre: Ungdommens Selvbyggerlag.

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr. 16-17-18-19 samt  
brev av 20.9.77 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr. 1-2-3-4 utgår og  
må makuleres.

Oslo bygningskontroll

Erling Bakke

107/539



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN  
HERSLEBGT. 10<sup>te</sup> OSLO 5 \* 110060

KA/LJ

**KOPI**

Oslo, den

13. oktober 1978

### FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr. 101, bnr. 46 av bnr. 24, Bl. S 21, Stovnerbakken 173,

Arbeids art

Nybygg

Bygningens art

Røkkehus

Byggherre

BSL Ungdommens Selvbyggerlag, Postboks 53, Ankertorget, Oslo 1

Byggemelder

A/S Ungdomsbygg Arkitektkontor, Postboks 53, Ankertorget, Oslo 1

Ansvarshavende

Sivilingeniør Olav Øistein Berge, c/o A/S Ungdomsbygg,  
Storgt. 49, Oslo 1

Journalnr.

75/2284

Avsluttende synsforretning

25.8.1978

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

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

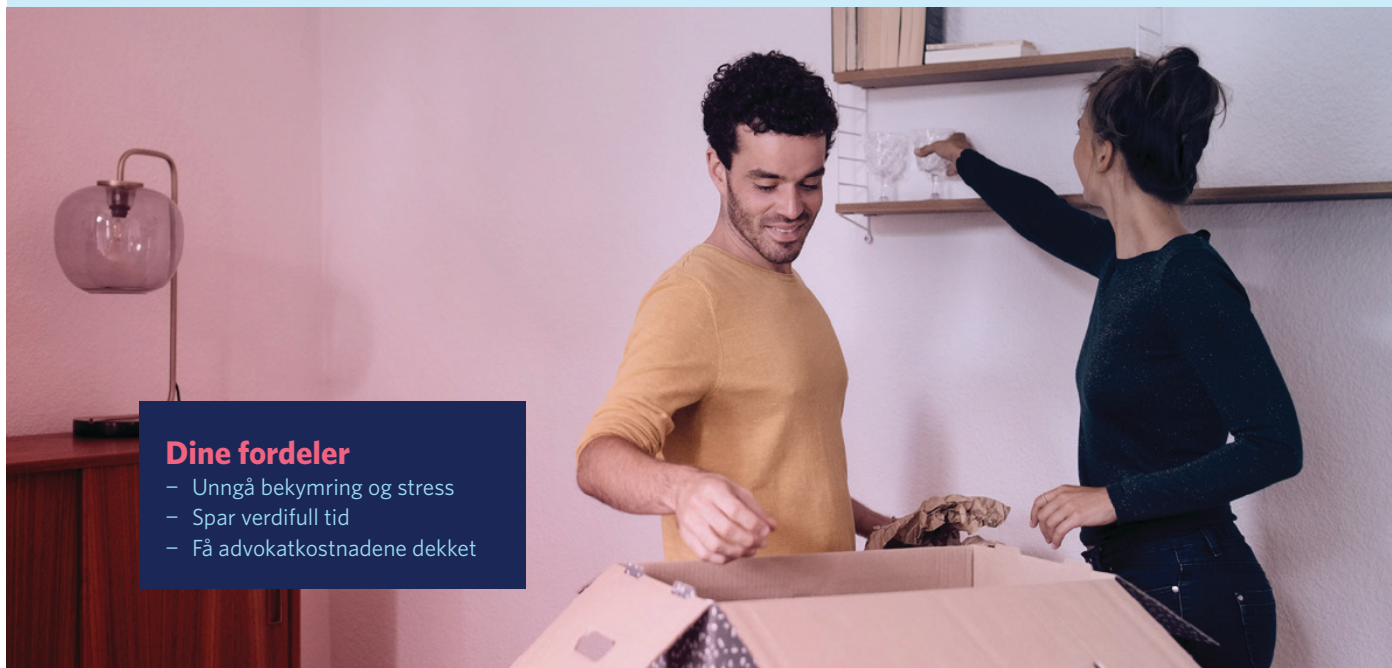
For bygningsjefen

  
Kr. Andersen

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

# 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](https://soderbergpartners.no/eiendom)



## 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 TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor 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. AVTREKKSIVIFTER** 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, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.



# 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](https://emera.no)



# EMERA OSLO

Emera Oslo  
— Der lokal kjennskap  
møter ekspertise

Velkommen til Emera Oslo – meglere 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 MNEF | 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.

# Budskjema



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 BINDENDI 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