



SKRABBEN 1 A



INNHOOLD

Hva leter du etter?

Velkommen til	4
Nøkkelinformasjon	6
Eiendomsinformasjon	22
Tekniske dokumenter	38

VELKOMMEN TIL

Skrabben 1 A

Attraktiv og romslig endeleilighet over to plan med optimal beliggenhet innerst i blindvei. Samtlige oppholdsrom vendt mot vakre Østensjøvannet. To solrike balkonger, hvorav en er innglasset.

- *Usjenert beliggenhet uten innsyn
- *3 (opprinnelig 4) soverom
- *To vestvendte balkonger
- *Garasje med lader kan kjøpes
- *Flott utsikt over Østensjøvannet, Holmenkollen og Tryvann
- *Kjøkken med nydelig spiseplass
- *Stor og lys stue med peis og plass for spisestue, sofagruppe mm.
- *Kjellerstue/hall
- *Bad/wc med dusjhjørne samt separat wc
- *Bod med opplegg for vaskemaskin bod under trapp samt to kjellerboder
- *Fellesvaskeri
- *Felles toalett samt sykkel og barnevognbod rett ved
- *Varmtvann inkludert



Tone Bjørgvik

Eiendomsmegler

938 49 242

tone@askeiendomsmegling.no



NØKKELINFO

Prisantydning	9 500 000
Fellesgjeld	28 815
Omkostninger	251 450
Totalpris	9 780 265
Fellesutgifter	6 317 / mnd
Bruksareal	167 m ²
BRA-i	149 m ²
BRA-e	6 m ²
BRA-b	12
Soverom	3
Bad	1
Eierform	Eierseksjon
Byggeår	1967
Tomt	9 134 m ² festet tomt









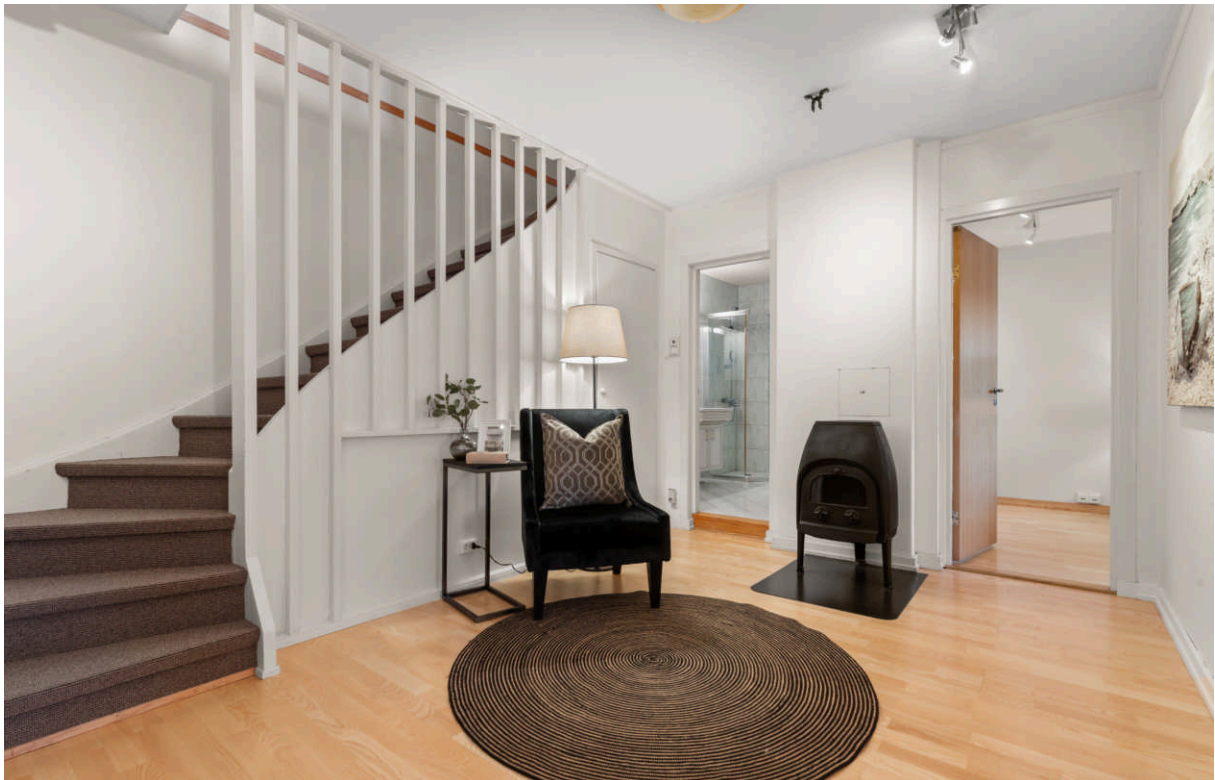
























EIENDOMSINFORMASJON

Om eiendommen

Arealer

Totalt bruksareal: 167,0 m²

- BRA-i: 149,0 m²

- BRA-e: 6,0 m²

- BRA-b: 12,0 m²

Bruksarealet (BRA) består av følgende rom:

1.underetg.: Entré, kjøkken og stue. 76 m² BRA-i

2.underetg.: Gang, bad, toalettrom, 3 soverom, bod og kott under trapp. 73 m² BRA-i

1.underetg.: Ekstern bod. 4 m² BRA-e

2.underetg.: Ekstern bod. 2 m² BRA-e

2.underetg.: Innglasset balkong. 12 m² BRA-b

TOTALT BRA 167 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 11,0 m²

Beskrivelse

Attraktiv og romslig endeleilighet over to plan med optimal beliggenhet innerst i blindvei. Samtlige oppholdsrom vendt mot vakre Østensjøvannet. To solrike balkonger, hvorav en er innglasset. De store vindusflatene og gode takhøyden gir mye lys og svært god romfølelse.

Usjenert beliggenhet uten innsyn

3 (opprinnelig 4) soverom

To vestvendte balkonger med kveldssol

Garasje med lader kan kjøpes

Flott utsikt over Østensjøvannet, Holmenkollen og Tryvann

Kjøkken med nydelig spiseplass

Stor og lys stue med peis og plass for spisestue, sofagruppe mm.

Kjellerstue/hall

Bad/wc med dusjhjørne, ett separat wc og bod med opplegg for vaskemaskin

Fellesvaskeri

bod under trapp samt to kjellerboder

Felles toalett samt sykkel og barnevognbod rett ved

Varmtvann inkludert

Perfekt sted for deg som ønsker en naturskjønn og sentral beliggenhet med T-banen rett utenfor.

Umiddelbar nærhet til både barnehager, barne- og ungdomsskole, samt flotte tur- og rekreasjonsområder som Østensjøvannet og idylliske Østmarka.

Standard

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Stor skyvedør som kan stenge den åpne romløsningen mellom kjøkken og stue

Flislagt bad med varme i gulv. Innredning med profilerte fronter. Dusj på gulv med faste felt og dør i herdet glass, servant og klosett. Mekanisk avtrekk og tilluft via luftespalte under dør.

Overflater innvendige gulv: Fliser og parkett.

Overflater innvendige vegger: Malt glassfiberstrie, malt tapet.

Overflater innvendig himling: Sparklet/pussede og malte overflater.

Himlingshøyde: Ca. 2,51meter, målt i stue i 1. underetasje og gang i 2. underetasje.

Endeleilighet som gir bl.a. ekstra vindu i stue og på bad.

Annet

Hovedstoppekran: I felles kjeller.

Kum i rustfritt stål og provisorisk opplegg for

vaskemaskin i innvendig bod.
Ventilasjon: Avtrekk: Mekanisk avtrekk. Tilluft:
Luftespalte under dør for lufttilførsel.

For ytterligere informasjon se vedlagte
tilstandsrapport.

Byggemåte

Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
Yttervegger i murverk.
Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med
takpapp.
Etasjeskiller i betong.
Trapper i betong.
Vinduer med isolerglass.
Brann- og lydklassifisert entrédør.
Balkongdør i underetg. med isolerglass.
Utgang fra stue til balkong på ca. 11 m².
Utgang fra soverom til inglasset balkong på ca. 12
m².

For ytterligere informasjon se vedlagte
tilstandsrapport.

Tilstandsrapport

Takstmann: Theodor Bugge Østlie
Takstfirma: Boligitilstand AS
Dato for takst: 27.10.2025

Selger har i forbindelse med salget innhentet en
tilstandsrapport. Rapporten er en teknisk
gjennomgang av boligen og angir eventuelle
byggetekniske avvik. Tilstandsrapporten og selgers
egenerklæring er en del av denne salgsoppgaven
og må leses nøye av interessenter før det legges
inn bud. Kjøper anses kjent med de opplysninger
som tydelig gis i en offentlig godkjent
tilstandsrapport, og kan følgelig ikke reklamere på
belyste forhold. Vi vil gjøre spesielt oppmerksom
på viktigheten av å lese igjennom rapportens TGIU
(tilstandsgrad ikke undersøkt), samt TG2 og TG3

som angir slitasje, høy alder, bygningsdel som må
utbedres, og lignende.

Boligen har fått følgende TG2:

Vinduer
Utvendige dører
Balkong
Innvendige trapper
Andre innvendige forhold (sprekkdannelse og riss i
gulv og vegger enkelte steder)
Vannledninger
Avløpsrør
Andre VVS-installasjoner
Elektrisk anlegg
Overflater og innredning kjøkken
Overflater vegger og himling bad
Overflater gulv bad
Sluk, membran og tettesjikt bad
Sanitærutstyr og innredning bad
Overflater og konstruksjon toalett

Ovennevnte punkter er på ingen måte utfyllende.
For ytterligere informasjon om byggemåte, årsak
bak tilstandsgrader, konsekvens og anslag på
eventuelle utbedringskostnader, se tilstandsrapport
som ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å
kontakte bygningssakyndig ved eventuelle
bygningstekniske spørsmål.

Selgers kommentar til egenerklæring

Følgende er kommentert i selgers egenerklæring:

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

Ja. Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Det ble satt inn nytt toalett og ny
kjøkkenkran i 2021.

Arbeid utført av: Comfort Bryn

Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av

avløpsvann i sluk eller lignende?

Ja. Det har vært tilbakeslag/tett sluk som medførte vannskade i nederste etasje i leiligheten.

Forsikringen til sameiet dekket de nødvendige arbeidene, som ble forskriftsmessig utført av et selskap forsikringsselskapet samarbeidet med. Vi fikk som en følge av dette nytt gulv i to soverom, samt gangen nede, og nytt teppe i trappen. Vi husker ikke presist når, men mener dette er ca 20 år siden

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

Ja. Ja, kun av faglært

Beskrivelse: I følge styreleder: - Sameiet byttet enkelte rør for vannsirkulasjon, ca 2012 - Sameiet byttet pumpe, i 2020 - Sameiet byttet til vannmåler på hovedinntak, og koblet om varmtvannsbereder fra parallell til seriell 2022. (Vi har ikke dokumentasjon på arbeidet, men legger til grunn at styret har dette.)

Arbeid utført av: Bravida og Stor Oslo Rørleggerservice

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

Ja. Vi tror det på et tidspunkt har vært noe fukt inn i fellesareal/boder i kjeller i den andre enden av bygget. Men dette er noe styret tok seg av. Vi har ikke hatt problemer med fukt i våre boder, eller leilighet.

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

Ja. Sameiet opplyser at det ble tettet rundt sluk på taket av firmaet Hasselberg tak i 2024.

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

Ja. Det ble opplyst under tilsyn at pipen i stua ikke skulle vært tapetsert (Dette ble gjort av tidligere eier.) Det ble også opplyst om at peisovnen i nederste etasje er feilmontert (av tidligere eier). Røykrøret er montert inn i den ene av to feieluker (det er to pipeløp). Røykrør kan flyttes/føres høyere opp på pipen (over feieluken), eller ovnen nedlegges, og nedre feieluke reetableres. Det kom for ca. 15 år siden noe regnvann ned gjennom piperøret til feieluken. Sameiet sørget for utbedring av dette, og vi har ikke merket noe til det siden

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

Ja. Det er noe sprekker i vegg/gulv i den innvendige boden, det separate toalettet, kottet under trappa og inne i noen klesskap, samt i kjellerbodene. Vi mener sprekkeene har vært de samme siden vi flyttet inn i 2004. Sameiet har sparklet noen av dem i fellesområdet i kjeller.

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

Ja. Ja, kun av faglært

Beskrivelse 1) Skifte av termostat til varmekablene på badet i 2024. 2) Ny varmpumpe (utskifting av eksisterende) ble installert i leiligheten i 2017. Modell: Mitsubishi Kirigamine Hara FH35 6,6 kw, kjøpt og montert av Rydin Service, og vedlikeholdsservice, i 2023, av samme firma. Varmepumpe er godkjent av styret i sameiet. Til orientering er den montert slik at den ikke kan benyttes til kjøling, kun oppvarming, og avløpsvann fra ytre del anbefales samlet opp i balje som tømmes. 3) Nye automatsikringer i forbindelse med sameiets felles rehabilitering av sikringssskap i 2012. Se dokumentasjon i sikringssskapet. 4) Noen nye stikkontakter, kurser og lamper med mer, omkring innflytting i 2004. 5) Innstallering av oppvaskmaskin i 2004.

Arbeid utført av: 1) Elektrokompetanse AS, 2)RSOF Rydin Service, 3) Tandberg Elektriske, 4) Sinus Elektriske, 5) Comfort Bryn AS.

Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Ja. Det følger ikke elbil-lader med leiligheten. Vi eier imidlertid en plass i garasjehuset Haakon Tveters vei 7/9, som har elbil-lader tilknyttet plassen. Denne garasje-plassen kan om ønskelig kjøpes separat, samtidig med kjøp av leiligheten.

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

Ja. Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Se under punktet utettheter.

Arbeid utført av: Hasselberg tak.

Er det foretatt radonmåling?

Ja. Vi fikk utført radonmåling på eget initiativ i vår leilighet, og fikk svært lave verdier. Se vedlagt dokumentasjon.

Radonmåling

År: 2009

Verdi: 20-30 Bq/m³ årsmiddelverdi (Anbefalt tiltaksnivå: 200 Bq/m³)

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)?

Ja. - Vi ønsker for ordens skyld å opplyse at lamper, dimmebrytere, panelovner og hvitevarer i leiligheten er av eldre dato, og kan ha feil/mangler.
- Et hjørne av parkettgulvet i stua, ved trappa, er skadet etter en tidligere overvanning av en plante. - Sveiven på markisen utenfor kjøkkenvinduet virker ikke, så vi bruker markisen ved å dra manuelt i tauet.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold

vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Ja. Vi har et godt styre som jobber kontinuerlig med diverse vedlikehold av sameiet/bygget, bl.a har utskifting/utbedring av tak vært vurdert en stund. Vi vet ikke hva kostnadene vil bli.

For ytterligere informasjon se vedlagte egenerkæring.

Energimerking

Det er utarbeidet energiattest via energimerking.no. Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har intet ansvar for informasjonen som følger av energiattesten.

Energiattest med energimerke Oransje G er vedlagt salgsoppgaven.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming og peis. Varmekabler i bad.

Varmepumpe i stue. (Uten kjøling)

Vedovn i kjeller er feilmontert i feieluken og må monteres i pipeløpet før bruk.

Det er foretatt tilsynsrapport fra Brann og redningsetaten 01.07.2025. Det fremkommer avvik da teglskorstein har strekkholdig tapet som forhindrer feier å kontrollere skorstein for sprekkdannelse.

Varmtvann er inkludert i felleskostnadene.

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

Tomten

Denne tomten er festet.
9134,00 kvm.

At tomten er fellesareal innebærer at sameiet eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt seksjon en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Tomten er festet fra grunneierne til Søndre Skøyen Boligstiftelse, som igjen har frembortfestet til de enkelte seksjonseierne.

Festetiden er 99 år regnet fra 1964. Årlig festeavgift utgjør per i dag kroner 82 000,- etter avregning intern i Søndre Skøyen boligstiftelse.

Festeavgiften kan neste gang reguleres i 2028.

Bortfester har ikke forkjøpsrett.

Interessenter oppfordres til å sette seg grundig inn i festeavtalen som følger vedlagt salgsoppgaven.

Kontakt megler ved spørsmål.

Parkering

Selger eier garasje plass som kan kjøpes for kr. 250 000,-.

Selger leier i tillegg tilstøtende hjørne plass for lagring i garasjeanlegget.

Felleskostnadene for garasjen er kr. 2.500,- og hjørne plassen kr. 450,- pr. halvår.

Sameiet har parkeringsplasser med tilgang på lading til leie.

Det er et privat garasjeanlegg i området.

Ellers parkering i gate etter gjeldende bestemmelser.

Løsøre og tilbehør

Komfyr og oppvaskmaskin medfølger.

Vaskemaskin og tørketrommel kan medfølge om ønskelig.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer som ikke er integrert i innredningen, medfølger ikke i handelen. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Visning

Alle våre visninger har påmelding. På denne måten sikrer vi at våre meglere har god tid og på best mulig måte kan møte alle interessentene. Det er enkelt å melde seg på og like enkelt å melde seg av. Visningen avholdes bare dersom det er påmeldte i god tid før visning.

Husk å les salgsoppgaven i forkant!

Kontakt oss gjerne i forkant av visning om du har noen spørsmål.

Området

Beliggenhet

Leiligheten ligger i et skjermet og meget barnevennlig område på Skøyenåsen. Boligen har nærhet til flere barnehager og skoler i nærområdet, samt kort vei til Østmarka, som byr på fine turmuligheter, lysløype året rundt og flotte badeplasser. Idylliske Østensjøvannet ligger noen få minutters gangavstand fra boligen og byr på flotte rekreasjonsmuligheter. Den gode infrastrukturen og nærheten til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter gjør dette til et meget egnet

bomiljø for mennesker i alle aldre.

Fra leiligheten er det kort gangavstand til Skøyenåsen T-banestasjon og Oppsal T-banestasjon, som tar deg til Jernbanetorget på ca. 15 minutter. Oppsal senter ligger i nrområdet og byr på et godt utvalg av butikker og servicetjenester, slik som Meny, Nille og Boots apotek for å nevne noen. Flere hyggelige spisesteder på Oppsal senter som f.eks Østensjø Havn, Oppsal sushi og thai samt en kaffebar. Ønsker du ytterligere servicetilbud ligger Bryn Senter, Tveita Senter og Manglerud Senter også i nrområdet og byr på henholdsvis 60-70 butikker og flere spisesteder.

På Oppsal har du nærhet til flere store friområder. I nordøst finner du de store idrettsanleggene på Trasop og Oppsal Arena, og i bakkant brer Østmarka seg utover med et nettverk av stier, turveier og lysløyper for korte spaserturer, lange sykkelturner og skiturer til nære og fjerne markaturer. Ellers tilbyr Oppsal idrettsforening en lang rekke aktiviteter, som; fotball, håndball, basket, orientering, allidrett og ski. Her ser du også rett over til Manglerud fotballbane og Ishockey hall. Der er det også kommet en ny svømmehall og aktivitetshus.

Adkomst

Ved å trykke på kartet i Finn-annonsen får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startdestinasjon til den aktuelle boligen. Det vil bli skiltet med visningsskilt ved fellesvisninger.

Økonomi

Sameiet

Sameiet Skrabben 1 med Org. Nr. 980249867 har Obos Eiendomsforvaltning AS som forretningsfører.

Sameiet består av 40 seksjoner og har en egen hjemmeside: <https://skrabben1.no/>, hvor det legges ut nyttig informasjon.

Grilling på balkong er tillatt med elektrisk og gassgrill.

Bruk av vaskeriet er mulig som følger:

- På ukedager fra kl. 08.00 - 20.00 (vask) og - 21.00 (tørk)
- Lørdager fra 09.00 - 18.00 (vask) og - 19.00 (tørk)
- Men ikke på søn- og helligdager.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenummer: 79420589

Fellesutgifter

Fellesutgiftene justeres normalt årlig iht. boligselskapets faktiske driftsutgifter, og de fordeler seg som følger:

Kr. 6 317,- pr. mnd. og inkluderer:

Fellesutgifter fordeles på følgende poster: varmtvann, tv-anlegg/bredbånd, energi/fyring i fellesarealer, eiers andel av festeavgift, kommunale avgifter, felles forsikring, forretningsførsel og drift og vedlikehold.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmeidler har fått melding om dette.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell

renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av boligselskapet kan medføre økning i felleskostnadene.

Fellesgjeld

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 0,- pr. 31.12.2024.

Andel fellesgjeld er kr. 28 815,- pr. 31.12.2024.
Andel fellesformue er kr. 106 278,- iht. fjorårets likningsoppgave.

Sameiet har ingen lån pt.

Styregodkjennelse og forkjøpsrett

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Dyrehold

Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligseksjonene uten styrets samtykke.

Flere beboere i sameiet har kjæledyr.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Norgespris

Det foreligger ingen avtale om Norgespris for denne eiendommen.

Årsregnskap

Årsregnskapet for forrige periode 2024 viser:

Driftsinntekter kr. 2 083 320,-

Driftskostnader kr. - 2 016 015,-

Årsresultat kr. 158 252,-

Formuesverdi

I følge skatteetatens ligningskalkulator er formuesverdien som primærbolig kr. 2 114 894,- og som sekundærbolig kr. 8 459 576,-.

Eiendomsskatten er i følge skatteetatens ligningskalkulator kr. 4 582,- som primærbolig basert på prisantydning.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside: <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/>

Totalpris inkludert omkostninger

I tillegg til kjøpesummen må kjøper betale:

Dokumentavgift kr 238 200,00,-

Pantattest kjøper kr 260,00,-

Tinglysing pantedokument kr 545,00,-

Tinglysing skjøte kr 545,00,-

Boligkjøperforsikring kr 11 900,00,-

Dersom eiendommen selges til prisantydning og det kun tinglyses ett pantedokument, er totalprisen inkl. offentlige gebyrer, avgifter og øvrige kostnader kr 9 780 265,-. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr Boligkjøperforsikring er valgfritt.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto to dager innen

dato for avtalt overtagelse. Kjøpesummen forutsettes innbetalt fra norsk finansinstitusjon. Egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Offentlige forhold

Midlertidig brukstillatelse og ferdigattest
Det foreligger ferdigattest fra 1968.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligformål.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Rettigheter og heftelser

Rettigheter og heftelser

Eiendommen overdras fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. eierseksjonsloven § 31 har sameiet legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

Dnr. 8605, tgl. 21.06.1966 - Festekontrakt - vilkår
ÅRLIG AVGIFT NOK 9,731
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
KONTRAKTEN KAN OVERDRAS/FRAMLEIES
UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
KONTRAKTEN KAN PANTSETTES

Dnr. 15281, tgl. 06.11.1967 - Seksjonering
SNR: 16
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 35 / 1000

Dnr. 14803, tgl. 22.10.1965 - Bestemmelse om veg
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 7231, tgl. 31.05.1966 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 8605, tgl. 21.06.1966 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om vann/kloakkledning
Forbud mot generende bedrift
Bestemmelse om gjerde
Med flere bestemmelser
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 11733, tgl. 24.08.1966 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 11555, tgl. 01.09.1967 - Erklæring/avtale
Vedtak av visse vilkår vedr. utskillelse/bebyggelse av denne eiendom
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 1191, tgl. 26.01.1968 - Bestemmelse om veg
Regulering av areal i forbindelse med veggrunn/jernbanegrund
Bestemmelse om gjerde
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Dnr. 3664, tgl. 27.02.1973 - Bestemmelse om veg
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED
FLERE

Det gjøres oppmerksom på at kjøpers bank vil få
prioritet etter disse heftelsene.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og
eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning
for denne matrikkelenhet henvises det til
avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for
mer informasjon.

Utleie

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon
med de begrensningene som følger av
sameieforholdet og eierseksjonsloven. Erverver av
seksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse
skal foreligge før erverv finner sted. Godkjennelse
kan bare nektes dersom det foreligger en saklig
grunn. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med
sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler
og godta disse som bindende for seg. Ved erverv
av seksjon påløper eierskiftegebyr til
forretningsfører.

Den som leier ut noen del av sin boligseksjon har
helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og
ulempesom forårsakes av vedkommende
leieboer. Ved utleie skal utleier sørge for at leietaker
har mottatt, lest og forstått husordensreglene. Ved
utleie skal utleier sørge for at navneskilt oppdateres
ved ringetablå ute, på postkassene og på dørene
inn til boligseksjonene.

Radon

Det er foretatt radonmåling i 2009. Måleverdi 20-
30 Bg/m³. Dette er godt innenfor anbefalte verdi
som er på under 200.

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er

krav til å gjennomføre radonmåling, og at
forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet
gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter
og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det
betales husleie.

Om oppdraget

Eiendommen

Skrabben 1 A
144/1281/0/5 i Oslo

Type bolig: Leilighet

Selger

Henning Søndergaard og Charlotte Fredrikke Dahl
Søndergaard

Eiendomsmegler

Oppdragsnummer: 40-25-1001
Ansvarlig megler: Tone Bjørgvik
+47 93 84 92 42
tone@askeiendomsmegling.no

ASK Eiendomsmegling Oslo Vest
ASK Oslo Vest AS
NO 993 773 980 MVA

Samarbeid med og tilknytning til andre foretak

ASK Oslo Vest AS er en del av ASK
Eiendomsmegling gjennom en franchiseavtale med
ASK Label AS.

Som franchisetaker i ASK Eiendomsmegling får
ASK Oslo Vest AS levert markedsføringstjenester
fra Studio Eik AS. ASK Oslo Vest AS kan også
formidle boligselgerforsikring og
boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners AS.

Finansiering

Vi har løpende kontakt med finansinstitusjoner som

kan tilby lån med konkurransedyktige betingelser. Hvis ønskelig formidler vi gjerne kontakt.

Diverse

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til takstmann, megler og opplysninger innhentet fra kommunen, eventuelt forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Meglerforetaket oppfordrer evt. budgivere til å lese gjennom fullstendig prospekt/salgsoppgave med vedlegg.

Om salgsoppgaven

Salgsdokumentasjonen er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig og eiendomsmegler, opplysninger mottatt fra det offentlige og eventuelle forretningsføreropplysninger. Vedlagt i salgsoppgaven foreligger det tilstandsrapport, egenerklærings skjema selger, energiattest mm. Alle interessenter oppfordres til å sette seg inn i fremlagte dokumenter før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Øvrige kjøpsforhold

Overtagelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtagelse i budskjema. Antall nøkkelsett ved overtagelse kan variere, og kjøper må selv besørge nye nøkler

og/eller låser for egen regning.

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring: Kjøper har mulighet til å tegne boligkjøperforsikring via Söderberg & Partners. Et produktark med informasjon om boligkjøperforsikringen ligger vedlagt salgsoppgaven. Du kan også lese mer på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring via Söderberg & Partners AS. Selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og kjøper plikter å sette seg inn i denne. Kjøper er kjent med sin undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom § 3-10. Boligselgerforsikringen dekker selgers ansvar etter avhendingsloven.

Dersom kjøper oppdager forhold ved eiendommen som vedkommende mener utgjør en mangel, vil Claims Link AS som er skadeoppgjørsselskapet behandle reklamasjonen på vegne av selger.

Forsikringen trer i kraft fra det tidspunkt budaksept foreligger, dog maksimalt 12 måneder før overtagelsen.

Forsikringen dekker ansvar begrenset til eiendommens salgssum, men oppad begrenset til 20.000.000 kroner. Forsikringen løper i perioden kjøper kan reklamere, dog maksimalt fem år fra overtagelse av eiendommen.

Det kan tegnes boligselgerforsikring på kombinasjonseiendommer i de tilfellene boligdelen utgjør minst 50% av totalarealet. Forsikringen dekker kun boligdelen.

Kjøper plikter å gjøre seg kjent med selgers

egenerklæring, som er vedlagt salgsoppgaven, samt sette seg inn i de fullstendige vilkårene for boligselgerforsikringen. Disse kan hentes på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligselgerforsikring/>.

Av vilkårene fremgår unntak i forsikringsdekningen, for eksempel ved nye forhold som inntreffer mellom aksept og overtakelse. Garantier eller lovnader der selger har påtatt seg ansvar for egenskaper ved eiendommen, eller dokumentasjon av slike, dekkes ikke. Videre dekkes ikke verditap som følge av insekter, eller krav som knytter seg til tilbehør som skal følge med eiendommen.

I henhold til lov og rettspraksis må det reklameres «innen rimelig tid». Det anbefales å reklamere umiddelbart/snarest mulig og senest innen to måneder etter at forholdet ble, eller burde vært, oppdaget. Dersom kjøper utbedrer mangelskrav på egen hånd, kan dette medføre at reklamasjonsretten tapes.

Det opplyses om at eiendomsmeglingsforetaket kan motta kostnadsdekning jf. Söderberg & Partners' modell for distribusjon og salg av boligselgerforsikring.

Budgivning

Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt. Eiendomsmegler oppfordrer alle til å lese denne nøye før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens annonse på Finn.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til

megler per e-post eller SMS. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal derfor være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Megler kan heller ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form. Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Oppgjør

Oppgjøret gjennomføres av Stender Oppgjør AS, NO 983570658 MVA. Det forutsettes av boligen skal overskjøtes til kjøper, og tinglyses på kjøper som ny eier.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter bestemmelsene i avhendingsloven. Eiendommen skal overleveres kjøper i samsvar med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave,

tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene eller ikke. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygnings sakkyndig før det legges inn bud. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel). Liste over løsøre og tilbehør fra bransjen er inntatt som bilag til salgsoppgaven. Tilbehørslisten er en del av avtalen mellom partene om ikke annet er spesifisert i denne salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper

aksepterer dette som bindende for seg. Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Personvern

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For ytterligere informasjon, se vår personvernerklæring på www.askeiendomsmegling.no

Hvitvasking

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering plikter eiendomsmegler å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder, herunder selger og kjøper. Dette innebærer at eiendomsmegler skal utføre kontrollhandlinger for å bekrefte kunders identitet. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt og kjøper må kunne fremvise gyldig legitimasjon. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere) og bekrefte deres identitet.

Videre skal eiendomsmegler innhente opplysninger om kundeforholdets formål og tilsiktede art. Dersom slike kundetiltak ikke kan gjennomføre pålagte kundetiltak kan megler ikke etablere kundeforholdet eller utføre transaksjonen. Eiendomsmegler plikter også å gjennomføre undersøkelser knyttet til kjøpers egenkapital, handelen og om det hefter andre forhold ved kjøper. Kjøper oppfordres til å innbetale den andelen av kjøpesummen som er egenkapital, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomstransaksjon, og megler ikke klarer å få avkreftet mistanken, må mistanken rapporteres til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

Meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,600 % av salgssummen inkl. mva

Stor markedspakke kr 34 900,- inneholder:
annonse finn.no, annonse partners.no, digital annonsering på Facebook, Instagram og nettsider, digital salgsoppgave, kjøperdatabase, m.m.: 22 900,00

Oppgjørshonorar: 7 500,00

Tilrettelegging: 7 000,00

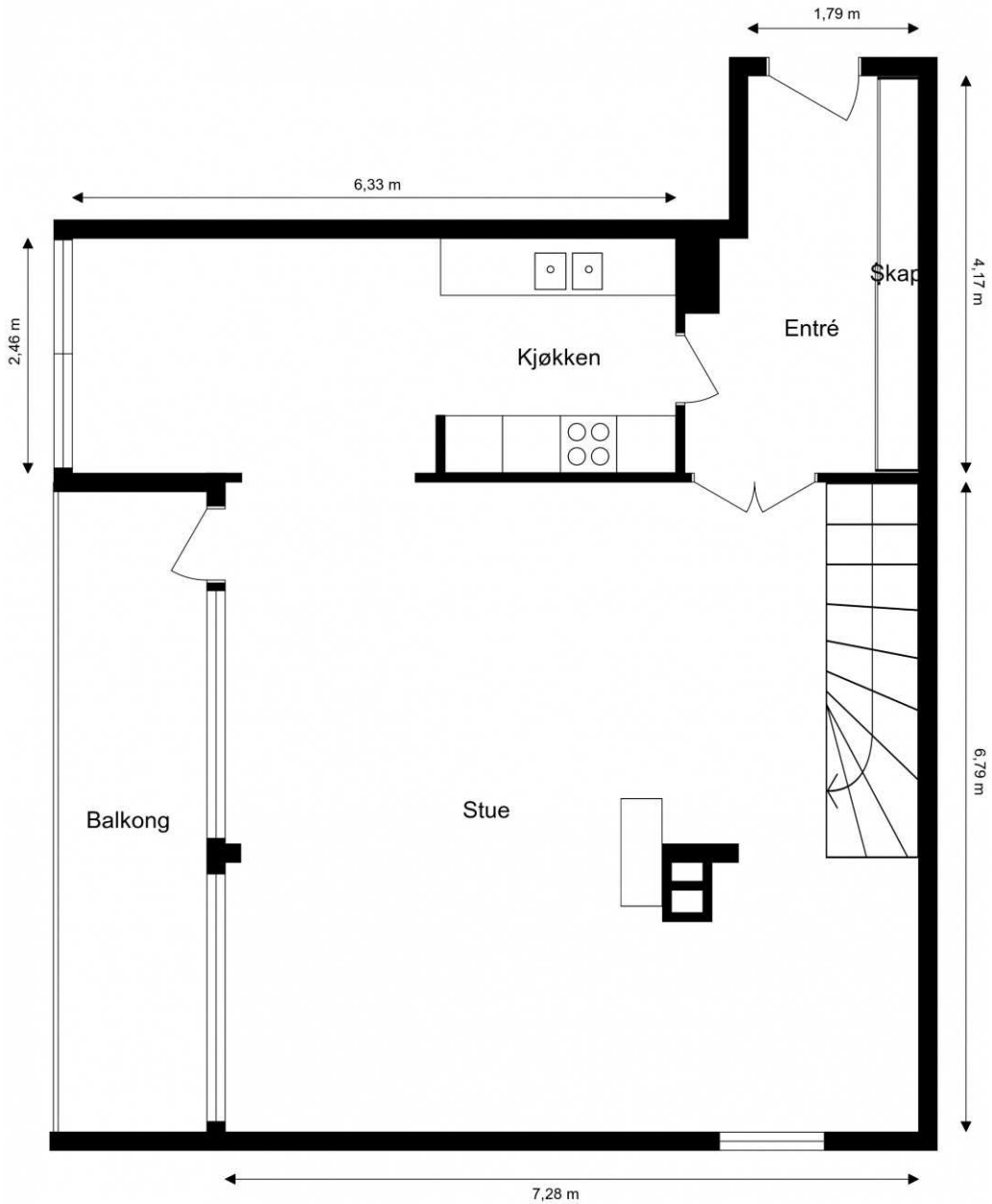
Visningshonorar: 4 000,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markedspakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

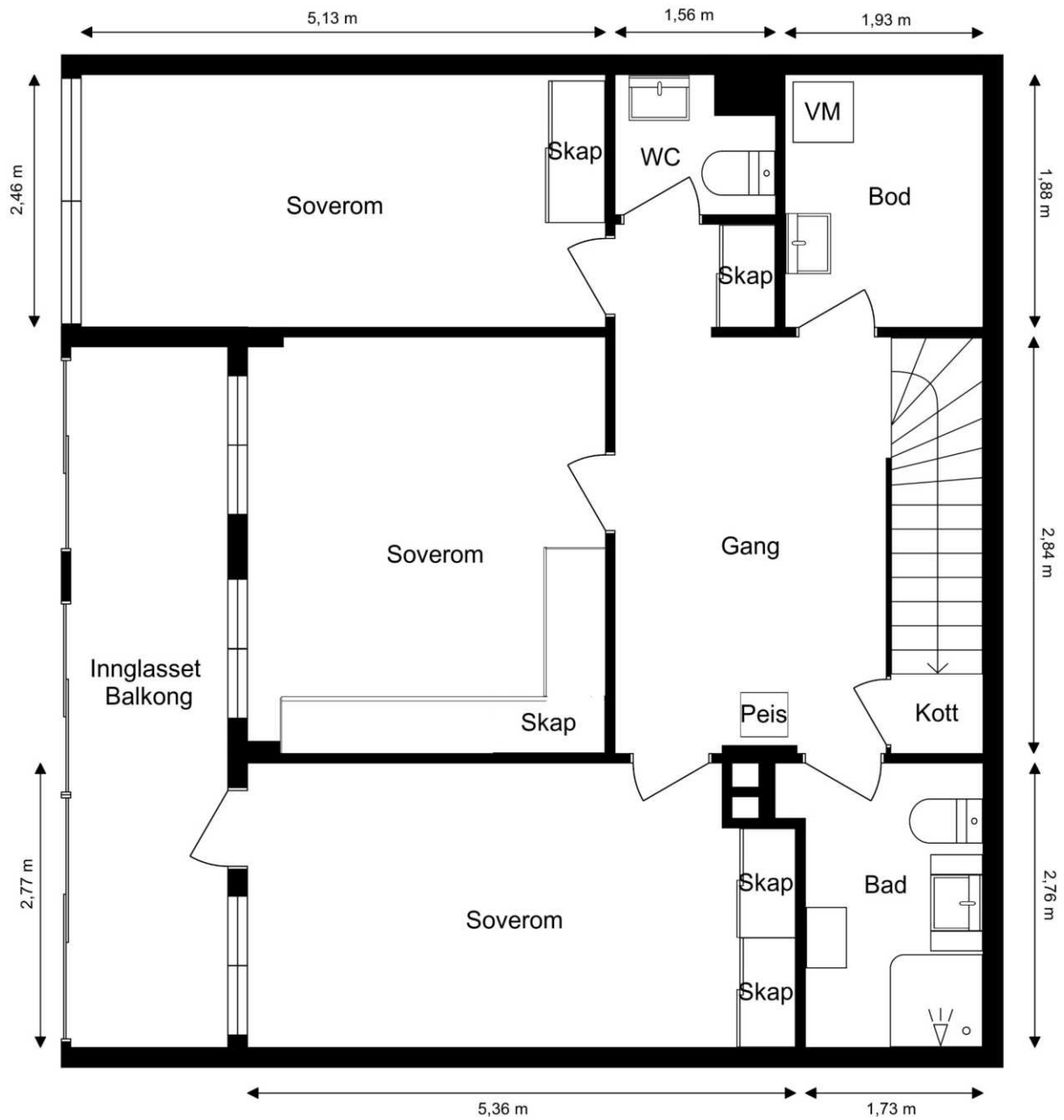
Produksjonsdato

Salgsoppgaven er sist oppdatert 29.12.2025

Opplysninger i denne salgsoppgaven er godkjent av selger.




Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.




TEKNISKE DOKUMENTER

Tilstandsrapport



 Boligbygg med flere boenheter

 Skrabben 1 A, 0682 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1281, snr. 5

Sum areal alle bygg: BRA: 167 m² BRA-i: 149 m²



Befaringsdato: 22.10.2025

Rapportdato: 27.10.2025

Oppdragsnr.: 22491-1042

Referansenummer: MG5959

Foretak: Boligtilstand AS



En del av

 Norske
Boligrapporter

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

Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie
Uavhengig Takstingeniør
post@boligtilstand-as.no
482 61 092

Medlem av
NITO





Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



Beskrivelse av eiendommen

OM VURDERINGER

Tilstandsgradene (TG) reflekterer resultatet av undersøkelser utført etter forskrift til avhendingsloven (Tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke bygningsdeler som omfattes av oppdraget. Les hele rapporten, inkludert forutsetningene, for en helhetlig forståelse av både vurderingene og oppdraget.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1967

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i murverk.
- Yttertak i oppført betongdekke, teknet med takpapp.

INNSENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Rapporten omfatter kun den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens ansvar er ikke vurdert. Unntak kan gjøres hvis boenheten har vedlikeholdsplikt for en bestemt bygningsdel (og dette er opplyst til undertegnede), eller der en bygningsdel etter vår faglige og skjønnsmessige vurdering har særlig nær tilknytning til boligen. Unntak gjøres kun for bygningsdeler som etter forskriften (Tryggere Bolighandel) skal vurderes. Rapporten viser senere hvilke bygningsdeler som er vurdert og inkludert.

Det anbefales å undersøke om det foreligger informasjon om tilstanden til fellesdeler i bygget, og om det er planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

Innvendig overflater:

- Gulv: Fliser og parkett.
- Vegger: Malt glassfiberstrie, malt tapet.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,51meter, målt i stue i 1. underetasje og gang i 2. underetasje.

Innvendige overflater, utover det som eventuelt er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten, er ikke tilstandsvurdert. Vurdering av slike overflater eller måling av eventuelle skjevheter i gulv, vegger eller himlinger inngår ikke i oppdraget. Slitasje og skjevheter kan forekomme uten å være omtalt. Tilstand og bruksslitasje er subjektivt – gjør egne vurderinger på visning.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene, uten at det er utført konkrete målinger av disse. Skjevheter i eldre bygg er ikke uvanlig, men kan gi inntrykk av ujevnt og skjevt gulv, påvirke møblering og kreve avretting før enkelte gulvoverflater legges. Dersom planhet er viktig, bør dette vurderes nøye på visning. Ved planlagt oppussing som krever avretting, anbefales det å innhente vurdering fra fagperson om omfang og eventuelle kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Boligen har elektrisk oppvarming og peis.
- Varmekabler i bad.
- Varmepumpe i stue.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

I dette tilfellet er det fremlagt et tilsynsrapport fra brann- og redningsetaten, datert 04.08.2025, og det henvises for øvrig til denne.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

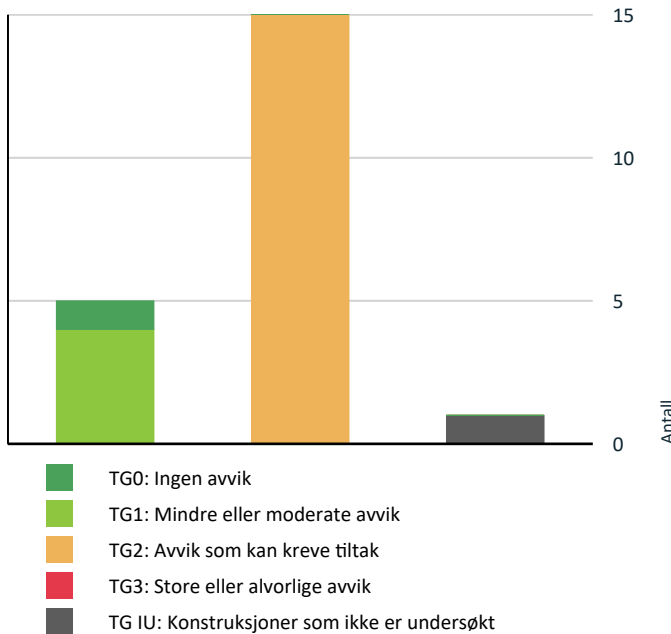
- Det foreligger ikke tegninger

Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.



Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Andre VVS-installasjoner [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- Kjøkken > 1. underetasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. underetasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. underetasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. underetasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- Våtrom > 2. underetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- Spesialrom > 2. underetasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

- TG IU** KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT [Gå til side](#)
 - Våtrom > 2. underetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- TG 2** AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK
 - Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)
 - Utvendig > Dører [Gå til side](#)
 - Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)
 - Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)
 - Innvendig > Andre innvendige forhold [Gå til side](#)
 - Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)



Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1967

Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges
Eiendommer

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Av eldre dato.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.

Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for økt slitasje og skader. Vedlikehold anbefales.

- Det ble ved stikkprøver registrert vinduer som tar i karmen ved en enkel funksjonstest.

Dette kan føre til økt slitasje og gjøre vinduet hard å åpne eller lukke. Justering anbefales.

- Vinduene har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre vinduer har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold sammenlignet med nyere vinduer. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdører med isolerglass.

Alder: Av eldre dato.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Det er registrert værslitt treverk med sprekker.

Sprekker i treverket kan skyldes tørke, solpåvirkning eller fuktpåvirkning, og kan over tid gi økt mulighet for skader. Vedlikehold anbefales.

- Dører har passert mer enn halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.

Eldre dører har vanligvis høyere varmetap og større behov for vedlikehold. Utskifting må påregnes på sikt, men det er vanskelig å si nøyaktig når dette vil bli nødvendig.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

1. underetasje:

Balkong med adkomst fra stue.

Konstruksjon: Betongdekke belagt med terrassebord. Rekkverk i pusset og malt murverk og metall.

Størrelse: ca. 11 m².

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter etter gjeldende krav under befaringen..

Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,95 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.



Tilstandsrapport

2. underetasje:

Innglasset balkong med adkomst fra soverom.

Konstruksjon: Betongdekke belagt med tremmer. Rekkverk i pusset og malt murverk. Enkle skyveglass over rekkverk.

Størrelse: ca. 12 m². Oppføring av BRA-B, som detaljerer arealet for den innglassede balkongen inkludert veggykkelsen mot boligen, er presentert i arealfremstillingen lenger ned i rapporten.

Rekkverk/fallsikring: Rekkverkshøyde og åpninger er undersøkt mot gjeldende byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Nivåforskjellen, målt fra overkant av dekke, er under 10 meter, noe som innebærer et minstekrav til rekkverkshøyde på 1,0 meter etter gjeldende krav under befaringen.. Rekkverkshøyden er i dette tilfellet målt til 0,86 meter.

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rekkverket på balkong i 2. underetasje er lavere enn dagens krav.

- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter i rekkverket på balkong i 1. underetasje.

Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast. I henhold til gjeldende krav skal rekkverk utformes slik at klatring forhindres.

- Konstruksjon er eldre og bærer preg av slitasje.

Slitasjen tilsier at det bør påregnes vedlikehold.

INNVENDIG

TG 2 Innvendige trapper

Type: Trapp i trekonstruksjon.

Fallsikring: Rekkverk er montert.

Rekkverkshøyde: mål til ca. 0,80 m.

Vurderingen er begrenset til en undersøkelse av rekkverk/fallsikring, vurdert opp mot krav på befaringstidspunktet. Det oppfordres til å gjøre egne undersøkelser av overflater og bruksslitasje.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

- Rekkverkshøyden er målt til under dagens krav på 0,9 meter. Avviket må sees i sammenheng med personsikkerhet.

- Det er registrert åpninger større enn 0,1 meter.

Slike åpninger kan gjøre det mulig for små barn å komme seg gjennom eller sette seg fast.

- Det er registrert slark i rekkverk.

Forholdet bør utbedres av sikkerhetsmessige årsaker.

- Det er ikke håndløper på begge sider i trappen, som er et forskriftskrav under befaringen.

TG 1 Innvendige dører

Type: Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.



Tilstandsrapport

TG 2 Andre innvendige forhold

Punktet gjelder videre nevnte avvik.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Det er registrert sprekkeformasjoner og riss i gulv og vegger enkelte steder. Forholdet kan være et symptom på ulike setninger.
 - Det er registrert oppsprukket parkett med svellinger i stue, forholdet skyldes i følge eier overvanning av plante og bør påregnes utbedret.

VÅTROM

2. UNDERETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er av eldre dato, eksakt tidspunkt for oppussing er ikke kjent.

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 vanntett sjikt må påregnes innen nær fremtid. Tilstanden på overflater henger sammen med sluk og membran/vanntett sjikt, som må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Vurderinger er i hovedsak begrenset til det som var synlig under befaringen.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Slette overflater.

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå. For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
 - Riss er observert i flisefuger. Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktrelaterede skader.
 - Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim). Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Hulrom bak flisene gir økt mulighet for sprekker og løse fliser.
 - Det er skruer hull i veggen som ikke er tettet. Åpne hull kan trekke inn vann og skade veggen. Hullene bør tettes forsvarlig.
 - Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Riss er observert i flisefuger.

Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Høydeforskjell mellom topp slukrist og overkant gulv ved døren er lavere enn 25 mm. Dette gjør at nærliggende konstruksjoner er mer utsatt for vannskade, hvis en lekkasje skulle oppstått.

- Fallet mot sluket er ikke tilfredsstillende.

Når gulvet utsettes for vann, kan dreneringen begrenses, noe som fører til vannansamlinger. Dette reduserer sklisikkerheten og øker fuktbelastningen på konstruksjoner – både direkte og via fuktig luft.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje. Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

2. UNDERETASJE > BAD

Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Støpejern, hjelpesluk i metall i dusjsone.

Membran: Kan ikke konstateres.

Alder: Av eldre dato.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Sluket ligger tett inntil veggen (mindre enn 300 mm).

Nær plassering gjør det vanskeligere å få helt tett overgang mellom gulv og vegg. Tettheten kan imidlertid ikke undersøkes visuelt.

- Det er rustdannelser i sluket.

Rustdannelser kan over tid svekke materialene, som gir økt risiko for lekkasjer.

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon. Det bør påregnes nærmere undersøkelser.

- Sluket har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid.

Eldre sluk gir større mulighet for slitasje som kan føre til utettheter.

- Membranen har oversteget normal brukstid, og slitasje må påregnes.

Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, men regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må på grunn av alderen påregnes innen nær fremtid.

2. UNDERETASJE > BAD

Sanitærutstyr og innredning

Innredning:

- Innredning med profilerte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med faste felt og dør i herdet glass, servant og klosett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:



Tilstandsrapport

- Armaturer har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få feil som krever utskifting eller reparasjoner.

Klosett er i følge eier skiftet ut i 2021 og er tildelt tilstandsgrad 1.

2. UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Avtreksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

2. UNDERETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger 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.

Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

1. UNDERETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Alder på innredning: Av eldre dato.
Produsent innredning: Ukjent.

Innredning:

- Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med nedfelt kum.

Integrerte hvitevarer:

Ingen.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Innredningen er eldre og viser normal brukslitasje.

SPESIALROM

2. UNDERETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Fliser på gulv og vegger.
Himling med slette overflater.

Servant og klosett.



Tilstandsrapport

Mekanisk avtrekk med ventil i vegg.
Tilluft via spalte under dør.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Sanitærutstyret har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre utstyr får gradvis mer slitasje og kan over tid få funksjonsfeil som krever utskifting.

For øvrig bærer overflater preg av alder og slitasje.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannrør i kobber av eldre dato.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran: I felles kjeller. For å stenge vannet, må hovedstoppekran for hele oppgangen benyttes, men denne ble ikke funksjonstestet under befaringen.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Avløpsrør i plast og støpejern.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk: Mekanisk avtrekk fra kjøkken, bad, wc og bod.
Tilluft: Via spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier:

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

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.



Tilstandsrapport

TG 2 Andre VVS-installasjoner

Kum i rustfritt stål og provisorisk opplegg for vaskemaskin i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

I henhold til gjeldende krav skal vanninstallasjoner i rom uten sluk sikres med automatisk vannstopper, i dette tilfellet er dette ikke montert.

For øvrig bærer sanitærutstyr preg av alder og slitasje, noe som kan medføre økt risiko for lekkasjer.

TG 1 Varmesentral

Type anlegg: Varmepumpe (luft-til-luft).

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, når det sist var service på anlegget?

Montert i 2017, service for 2,5 år siden.

Vurderingen er begrenset til spørsmål til eier, og tilstandsgraden gjenspeiler ikke nødvendigvis anleggets faktiske tilstand. Det er ikke utført teknisk vurdering eller funksjonstesting. Undertegnede har ikke kompetanse på slike anlegg. For en vurdering av anlegget må fagkyndig med relevant kompetanse kontaktes.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med jordfeilautomater.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Ukjent.

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

Ja

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brannpilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Nei



Tilstandsrapport

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja På grunn av deler av anleggets alder og manglende samsvarserklæring på arbeid utført etter 1.1.1999, bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges. På grunn av alderen bør påkostninger knyttet til fornying påregnes.

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Hentet fra Forskrift om brannforebygging:

Eieren av boliger og fritidsboliger skal sørge for at byggverkene har brannalarmanlegg eller et tilstrekkelig antall røykvarslere. Det skal være minst én detektor eller røykvarsler i hver etasje, som skal dekke kjøkken, stue, sone utenfor soverom og sone utenfor tekniske rom. Alarmen skal kunne høres tydelig på oppholdsrom og soverom når dørene mellom rommene er lukket.

Eieren skal sørge for at boliger og fritidsboliger er utstyrt med minst ett av følgende slokkeutstyr som kan brukes i alle rom:

- a.formfast brannslange med innvendig diameter på minst 10 mm fast tilkoblet vannforsyningsnett
- b.pulverapparat på minst 6 kg med ABC-pulver
- c.skum- eller vannapparat på minst 9 liter
- d.skum- eller vannapparat på minst 6 liter med effektivitetsklasse på minst 21A
- e.annet manuelt slokkeutstyr med tilsvarende slokkekapasitet.

I denne boligen:

Brannslukningsutstyr: Ja.

Røykvarsler: Ja.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei



Tilstandsrapport

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

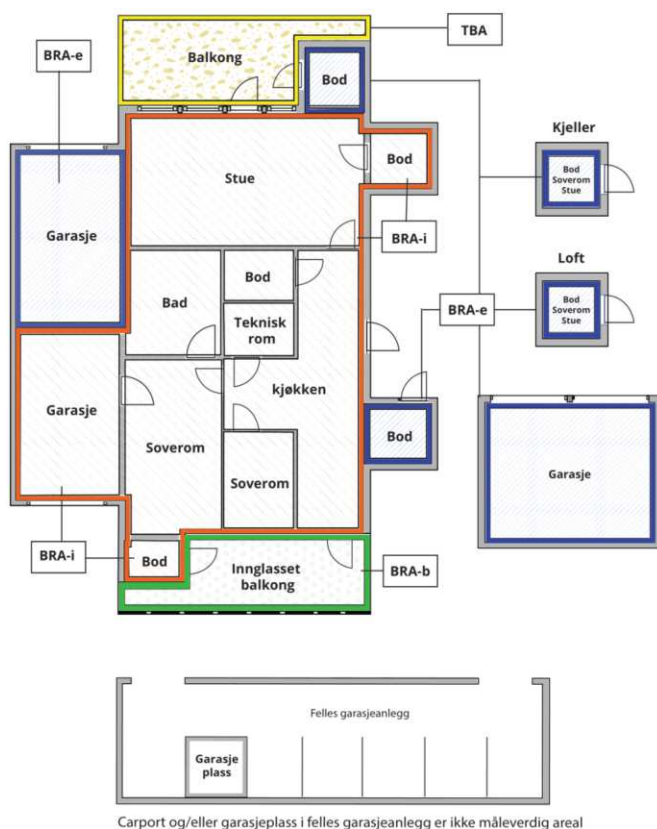
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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



Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. underetasje	76	4		80	11
2. underetasje	73	2	12	87	
SUM	149	6	12		11
SUM BRA	167				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. underetasje	Entré, kjøkken, stue	Ekstern bod	
2. underetasje	Gang, bad, toalettrom, tre soverom, bod, kott under trapp	Ekstern bod	Innglasset balkong

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Eksterne boder er vist frem av selger, men bruksretten er ikke kontrollert.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

Kommentar: Godkjente byggetegninger er ikke kontrollert ved dette oppdraget.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Eier er bedt om å fremlegge dokumentasjon på håndverkertjenester utført siste 5 år.

Det er fremvist dokumentasjon på følgende opplyste arbeider:

Utskiftning av klosett i bad.

Utskiftning av termostat i bad.

Dokumentasjonskontrollen er begrenset til å bekrefte bruken av håndverkere for de arbeidene selger/eier opplyser om, i tråd med § 2-19 i Tryggere Bolighandel. Dokumentasjonen kan være en skriftlig bekreftelse, som for eksempel en faktura, uten detaljer om selve utførelsen og kvaliteten på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:



Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	144	17
Kommentar		
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).	

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
22.10.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Charlotte Fredrikke Dahl Søndergaard	Kunde
	Henning Søndergaard	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1281		5	9134 m ²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Festet

Adresse

Skrabben 1 A

Hjemmelshaver

Søndergaard Charlotte Fredrikke Dahl,
Søndergaard Henning, Skappel Kari Barbra, Price
Kjersti Skappel, Fjeldstad Lise Barbra Skappel,
Price Pål Skappel, Hauge Tone Skappel, Søndre
Skøyen Boligstiftelse, Fjeldstad Øivin Skappel

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	21.10.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	17.10.2025		Fremvist		Nei
Eier	22.10.2025		Ingen		Nei
Norges Eiendommer	22.10.2025		Ingen		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside



Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand

et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

- Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasje: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

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

Tilstandsgradene (TG) gjenspeiler undersøkelser utført i henhold til forskrift til avhendingslova (Tryggere bolighandel). Metoder og omfang følger forskriftens krav, men undersøkelsene avdekker ikke nødvendigvis alle mulige avvik eller skader. Oppdraget omfatter de bygningsdelene og forholdene som fremgår av rapporten. For forhold utenfor rapportens omfang anbefales det å innhente vurdering fra fagfolk.

Kostnadsestimatene er sjablongmessig vurdert og gjelder rimeligste utbedring av de beskrevne avvikene som gir TG 3, ikke oppgradering til høyere standard. For mer presise kostnader bør det innhentes tilbud etter nærmere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke konkrete tiltak.

Bildene i rapporten er eksempler og er ikke uttømmende for alle avvik/skader.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang. Horizontal- og vertikalmålinger av gulv (med unntak av våtrom), vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom



Forutsetninger

planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringsstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
ASK Oslo Vest	
Oppdragsnr.	
40-25-1001	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Henning Søndergaard	Charlotte Fredrikke Dahl Søndergaard
Gateadresse	
Skrabben 1 A	
Poststed	Postnr
OSLO	0682
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	2004
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	21
Antall måneder	6
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	Gjensidige (sameiets husforsikring)
Polise/avtalenr.	79420589

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Nei Ja

Beskrivelse

Se under punktet sprekker.

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Det ble satt inn nytt toalett og ny kjøkkenkran i 2021.

Arbeid utført av

Comfort Bryn

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det har vært tilbakeslag/tett sluk som medførte vannskade i nederste etasje i leiligheten. Forsikringen til sameiet dekket de nødvendige arbeidene, som ble forskriftsmessig utført av et selskap forsikringsselskapet samarbeidet med. Vi fikk som en følge av dette nytt gulv i to soverom, samt gangen nede, og nytt teppe i trappen. Vi husker ikke presist når, men mener dette er ca 20 år siden

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

I følge styreleder: - Sameiet byttet enkelte rør for vannsirkulasjon, ca 2012 - Sameiet byttet pumpe, i 2020 - Sameiet byttet til vannmåler på hovedinntak, og koblet om varmtvannsbereider fra parallell til seriell 2022. (Vi har ikke dokumentasjon på arbeidet, men legger til grunn at styret har dette.)

Arbeid utført av

Bravida og Stor Oslo Rørleggerservice

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

Nei Ja

Beskrivelse

Vi tror det på et tidspunkt har vært noe fukt inn i fellesareal/boder i kjeller i den andre enden av bygget. Men dette er noe styret tok seg av. Vi har ikke hatt problemer med fukt i våre boder, eller leilighet.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Sameiet opplyser at det ble tettet rundt sluk på taket av firmaet Hasselberg tak i 2024.

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

Det ble opplyst under tilsyn at pipen i stua ikke skulle vært tapetsert (Dette ble gjort av tidligere eier.) Det ble også opplyst om at peisovnen i nederste etasje er feilmontert (av tidligere eier). Røykrøret er montert inn i den ene av to feieluker (det er to pipeløp). Røykrør kan flyttes/føres høyere opp på pipen (over feieluken), eller ovnen nedlegges, og nedre feieluke reetableres. Det kom for ca. 15 år siden noe regnvann ned gjennom piperøret til feieluken. Sameiet sørget for utbedring av dette, og vi har ikke merket noe til det siden.

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

Nei Ja

Beskrivelse

Det er noe sprekker i vegg/gulv i den innvendige boden, det separate toalettet, kottet under trappa og inne i noen klesskap, samt i kjellerbodene. Vi mener sprekken har vært de samme siden vi flyttet inn i 2004. Sameiet har sparklet noen av dem i fellesområdet i kjeller

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

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	1) Skifte av termostat til varmekablene på badet i 2024. 2) Ny varmepumpe (utskifting av eksisterende) ble installert i leiligheten i 2017. Modell: Mitsubishi Kirigamine Hara FH35 6,6 kw, kjøpt og montert av Rydin Service, og vedlikeholdsservice, i 2023, av samme firma. Varmepumpe er godkjent av styret i sameiet. Til orientering er den montert slik at den ikke kan benyttes til kjøling, kun oppvarming, og avløpsvann fra ytre del anbefales samlet opp i balje som tømmes. 3) Nye automatsikringer i forbindelse med sameiets felles rehabilitering av sikringskap i 2012. Se dokumentasjon i sikringskapet. 4) Noen nye stikkontakter, kurser og lamper med mer, omkring innflytting i 2004. 5) Innstallering av oppvaskmaskin i 2004.
Arbeid utført av	1) Elektrokompetanse AS, 2)RSOF Rydin Service, 3) Tandberg Elektriske, 4) Sinus Elektriske, 5) Comfort Bryn AS

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

Det følger ikke elbil-lader med leiligheten. Vi eier imidlertid en plass i garasjehuset Haakon Tveters vei 7/9, som har elbil-lader tilknyttet plassen. Denne garasjeplassen kan om ønskelig kjøpes separat, samtidig med kjøp av leiligheten.
--

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Se under punktet utettheter.
Arbeid utført av	Hasselberg tak

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

Beskrivelse

Vi fikk utført radonmåling på eget initiativ i vår leilighet, og fikk svært lave verdier. Se vedlagt dokumentasjon.

21.1 Radonmåling

År	2009
Verdi	20-30 Bq/m3 årsmiddelverdi (Anbefalt tiltaksnivå: 200 Bq/m3)

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

Beskrivelse

- Vi ønsker for ordens skyld å opplyse at lamper, dimmebrytere, panelovner og hvitevarer i leiligheten er av eldre dato, og kan ha feil/mangler. - Et hjørne av parkettgulvet i stua, ved trappa, er skadet etter en tidligere overvanning av en plante. - Sveiven på markisen utenfor kjøkkenvinduet virker ikke, så vi bruker markisen ved å dra manuelt i tauet.

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

Beskrivelse

Vi har et godt styre som jobber kontinuerlig med diverse vedlikehold av sameiet/bygget, bl.a har utskifting/utbedring av tak vært vurdert en stund. Vi vet ikke hva kostnadene vil bli.

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

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

Nei Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- 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 overtagelse. 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 næringseiendom, 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 eiendomsmeglere 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
Henning Søndergaard	6dcd45021732340214730 c2529f69aa3c37e2da8	06.12.2025 11:01:13 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Charlotte Søndergaard	0a31bc6963e8f34d6096c a1bb39a4c74776730ec	06.12.2025 10:58:16 UTC	Signer authenticated by One time code

- 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>

Meglerhuset Ullevålsveien AS
ASK Eiendomsmegling Oslo Vest v/Hans-Petter Strømsaas
Ullevålsveien 113, 0359 OSLO
E-post: hp@partners.no

Deres ref.: 40-25-1001 . Vår ref.: 8178-1-05

Dato: 02.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Sameiet Skrabben 1
Organisasjonsnr: 980249867
Seksjonseier: Søndergaard, Henning
Medeier: Søndergaard, Charlotte Fredrikke Dahl
Leilighetsnummer: 05
Adresse: Skrabben 1 A, 0682 OSLO
Seksjonsnummer: 5
Gnr. 144
Bnr. 1281

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisnummer 79420589.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Tomten er festet av Søndre Skøyen Boligstiftelse av grunneier, som igjen har fremfestet denne til de enkelte seksjonseiere. På skjøtet må det fremkomme at overdragelsen gjelder transport av festeretten. Forretningsfører leverer ikke kopi av festekontrakt. Dersom salget også gjelder garasje plass i Garasjesameie Haakon Tveters Vei 14 eller Garasjelaget Haakon Tveters vei 7/9 må det bestilles eget opplysningssett på dette i Infoland. Megler må huske å sende eierskiftemelding til eierskifte@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 317,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	6 018,00	
TV/bredbånd	299,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 3 184,-
Fradragsberettigede kostnader: 1,-

Annen formue: 106 278,-
Gjeld: 28 815,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Håvard Hasli, e-post: skrabben1@styrerrommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 8178

SAMEIET SKRABBEN 1

Velkommen til årsmøte i SAMEIET SKRABBEN 1

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

Dato for årsmøtet:

25. mars 2025 kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus, rom 404, med heis.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag til endring av husordensregler
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i SAMEIET SKRABBEN 1

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

- 1. SAMEIET SKRABBEN 1.pdf
 - 2. 8178 Revisjonsberetning Sameiet Skrabben 1.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

Sak 7

Forslag til endring av husordensregler

Forslag fremmet av:

Håvard Hasli

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår å rydde litt i teksten til husordensreglene. Totalt 8 enkeltforslag beskrevet med fra-til og begrunnet.

Forslag til vedtak

De enkelte forslagene til endringer behandles og vedtas med ev. innspill til endringer fra seksjonseierne.

Vedlegg

3. 2025 Skrabben 1 forslag til endring av husordensregler (1).pdf

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Håvard Hasli

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Hilde Haraldseid Lund
-

Styrets årsrapport

Møtevirkosmhet

Styret har i perioden avholdt 9 styremøter.

Styret har i perioden arbeidet med følgende saker;

- Møter med Obos prosjekt rundt kartlegging av energiøkonomisering
- Gjennomført møter og befaringer med Hesselberg Tak som vil foreta skifte og rehabilitering tak
- Arrangert sommerfest og juletenning
- Arrangert dugnader vår og høst.
- Fulgt opp vedlikeholdsplanen
- Sjekket drenering med graving utenfor D oppgangen
- Skiftet og oppgradert uteområdet foran oppgangene
- Malt hvit fasade
- Lagt opp strøm til tørkebås og klartgjort for elsykkel lading
- Generell kontakt med leverandører eks. ventilasjon, fukt, rør og elektriker arbeid
- Gjennomført heldags budsjett og vedlikeholds

SAMEIET SKRABEN 1
ORG.NR. 980 249 867, KUNDENR. 8178

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 071 968	1 980 000	2 072 000	2 207 000
Vaskeri	10	10 350	9 000	0	0
Andre inntekter	3	1 002	1 149	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 083 320	1 990 149	2 072 000	2 207 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-14 100	-14 100	-14 000
Styrehonorar	5	-100 000	-100 000	-100 000	-120 000
Revisjonshonorar	6	-7 908	-10 202	-15 000	-16 000
Andre honorarer		0	0	-20 000	0
Forretningsførerhonorar		-86 335	-81 990	-84 500	-89 000
Konsulenthonorar	7	-64 653	-1 375	-130 000	-130 000
Drift og vedlikehold	8	-466 763	-54 610	-296 000	-2 376 000
Forsikringer		-154 220	-136 711	-150 000	-180 000
Festeavgift		-82 328	-82 066	-82 000	-82 000
Kommunale avgifter	9	-318 507	-271 394	-291 500	-333 650
Kostnader sameie		-294 132	-277 480	-278 000	-278 000
Energi/fyring	11	-156 372	-173 381	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-103 636	-143 520	-143 520	-149 000
Andre driftskostnader	12	-167 062	-149 107	-120 650	-126 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-2 016 015	-1 495 937	-1 925 270	-4 093 650
DRIFTSRESULTAT		67 305	494 212	146 730	-1 886 650
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	90 974	68 982	0	0
Finanskostnader	14	-27	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		90 947	68 982	0	0
ÅRSRESULTAT		158 252	563 194	146 730	-1 886 650
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		158 252	563 194		

SAMEIET SKRABEN 1
ORG.NR. 980 249 867, KUNDENR. 8178

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	0
Driftskonto OBOS-banken		1 051 381	978 653
Sparekonto OBOS-banken		2 029 072	1 960 689
SUM OMLØPSMIDLER		3 080 523	2 939 342
<hr/>			
SUM EIENDELER		3 080 523	2 939 342
<hr/>			
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		3 036 516	2 878 264
SUM EGENKAPITAL		3 036 516	2 878 264
<hr/>			
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		27 288	26 287
Leverandørgjeld		16 719	34 644
Annen kortsiktig gjeld		0	147
SUM KORTSIKTIG GJELD		44 007	61 078
<hr/>			
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 080 523	2 939 342
<hr/>			
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 18.02.2025

Styret i Sameiet Skrabben 1

Dag Kristiansen

Kenneth Lading

Samir Zeljkovic

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKS-KONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 928 448
TV/Internett	143 520
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 071 968

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Nøkler	1 002
SUM ANDRE INNETEKTER	1 002

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	-14 100

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året.

Selskapet er

derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon.

Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 100 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 908.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 115
Energikartlegging, OBOS Prosjekt AS	-121 850
Refusjon energikartlegging, Enova	65 312
SUM	
KONSULENTHONORAR	-64 653

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-446 525
Drift/vedlikehold VVS	-6 264
Drift/vedlikehold elektro	-2 363
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-7 044
Drift/vedlikehold brannsikring	-1 121
Kostnader dugnader	-3 446
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-466 763

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-210 717
Feieavgift	-10 880
Renovasjonsavgift	-96 910
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-318 507

NOTE: 10**VASKERI****INNETEKTER VASKERI**

Inntekter	10 350
SUM INNETEKTER VASKERI	10 350

SUM VASKERI**10 350****NOTE: 11****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-156 372
SUM ENERGI / FYRING	-156 372

NOTE: 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-9 476
Lyspærer og sikringer	-569
Renhold ved firmaer	-127 285
Andre fremmede tjenester	-9 207
Trykksaker	-5
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 226
Andre kontorkostnader	-1 618
Porto	-50
Kontingenter	-3 100
Bank- og kortgebyr	-2 827
Velferdskostnader	-11 700
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-167 062

NOTE: 13**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	76 193
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	103
Andre renteinntekter	14 678
SUM FINANSINNTEKTER	90 974

NOTE: 14**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-27
SUM FINANSKOSTNADER	-27

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET SKRABBEN 1

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET SKRABBEN 1.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god 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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli 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.

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

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
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."

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-02-26 11:39:10 UTC



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

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

Vedlegg 2

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.

Forslag til endring av husordensregler

Forslag 1 – punktet innledning

Fra

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

Til

Formålet med husordensreglene er å etablere gode relasjoner både innad i sameiet og med naboer. Disse reglene skal bidra til å sikre beboernes trivsel ved å fremme hensynsfull og forståelsesfull adferd blant alle.

Begrunnelse

Oppdatert til mer lesbar ordlyd vha. Copilot (ai).

Forslag 2 – punktet fellesareal

Fra

Fellesrommene i kjellerne ved oppgangene A, C og D skal benyttes til sykler, kjelker, sparkstøttinger, barnevogner og lignende. Det er ikke tillatt å lagre møbler, annet husgeråd, biltilbehør o.l. på disse steder, eller i kjellerganger og oppganger. Foreldre bes påse at barn ikke rabler eller skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg. Unødig opphold og lek i kjeller og trappeoppganger er ikke tillatt. Ensartede navneskilt skal benyttes ved ringetablået ute, på postkassene og på dørene inn til boligseksjonene. Hjelp vaktmesteren med å holde mest mulig orden på tomten, hvis du har lyst til å hjelpe med snømåking, gressklipping, lusing og vanning – hagearbeid er det hyggelig. Det er ikke tillatt å benytte gangveiene på området til kjøring med motorsykler. Gressplenene kan ikke benyttes til regulær fotballsparking. Vær med på å verne vegetasjonen med beplantningene og hjelpelig å lære barna forståelse av det skadelige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene. Tørkebåsene skal normalt holdes låst.

Til

Fellesrommene i kjellerne ved oppgangene A, C og D er for sykler, kjelker, sparkstøttinger og barnevogner. Møbler, biltilbehør og lignende er ikke tillatt her eller i kjellerganger og oppganger.

Foreldre må sørge for at barn ikke skriver på veggene eller skader eiendommen. Lek i kjellere og trappeoppganger er forbudt.

Ensartede navneskilt skal brukes ved ringetablå, postkasser og dører til boligseksjonene.

Hjelp gjerne vaktmesteren med orden på tomten, som snømåking og hagearbeid.

Beskytt vegetasjon og vis barna hvorfor det er viktig å ta vare på omgivelsene. Tørkebåsene skal holdes låst.

Begrunnelse

Oppdatert til mer lesbar ordlyd vha. Copilot (ai). Fjernet utdatert/ubrukt regelverk.

Forslag 3

Fra

Boligseksjonen må ikke brukes slik at det sjenerer andre (se eget punkt for oppussing). Husk at det er lytt. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 20.00, ikke lørdag etter kl. 16.30 og søndag. Bruk av musikkinstrumenter og/eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.30. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at de ikke sjenerer naboene. For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligseksjonen må det på Side 2 av 6 forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret. Fett og kaffegrut som tømmes i vask eller sluk kan forårsake forstoppelse. Til WC må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang innimellom med sodavann. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er seksjonseieren ansvarlig for. Hvis rør springer lekk og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet. Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann. Lufting av boligseksjonene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å luften gjennom dørene til oppgangen. Ventilasjonsanleggets luker må ikke dekkes til eller stenges, (med unntak for neste punkt). Ved fyring i peis eller vedovn bør avtrekksventil på kjøkkenet lukkes slik at det ikke skapes undertrykk i leiligheten og røyk trekkes inn. I tillegg må tilluftventiler være åpne, (spalteventil i vindu og tilsvarende). Det kan være hensiktsmessig å sette vindu/balkongdør på gløtt til det brenner godt om tilgangen på tilluft er for liten. Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, kun på anvist plass. Balkonger skal holdes ryddige. Det som ikke brukes til vanlig skal plasseres i respektives boder, kastes i søpla eller transporteres vekk. Det er kun ordinært husholdningsavfall som skal kastes i restavfallsbeholderene i søppelrommet. Restavfallet skal sorteres og emballeres som angitt fra Renovasjonsetaten i Oslo kommune. Kassert husgeråd, komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende må ikke hensettes i søppelrommet eller andre steder. Beboerne må selv sørge for å få det fjernet. Renovasjonsetaten bemerker at det kun skal urin, avføring og toalettpapir i toalettene. Når vinduene vaskes, må vannbrettet utenfor tas med, da støvlag her ellers vil tilsmusse ytterveggen i regnvær. Snø må fjernes fra balkongene.

Til

Lyd

Boligseksjonen må ikke brukes slik at det sjenerer andre (se eget punkt for oppussing). Husk at det er lytt. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 20.00, ikke lørdag etter kl. 16.30 og søndag.

Bruk av musikkinstrumenter og/eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.30. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at de ikke sjenerer naboene.

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligseksjonen må det på forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

VVS

Fett og kaffegrut som tømmes i vask eller sluk kan forårsake forstoppelse.

[Flyttet] Renovasjonsetaten bemerker at det kun skal urin, avføring og toalettpapir i toalettene.

Til WC må bare brukes toalettpapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang innimellom med sodavann. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er seksjonseieren ansvarlig for.

Hvis rør springer lekk og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Lufting av boligseksjonene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å luften gjennom dørene til oppgangen.

Ventilasjonsanleggets luker må ikke dekkes til eller stenges, (med unntak for neste punkt).

Ved fyring i peis eller vedovn bør avtrekksventil på kjøkkenet lukkes slik at det ikke skapes undertrykk i leiligheten og røyk trekkes inn. I tillegg må tilluftventiler være åpne, (spalteventil i vindu og tilsvarende). Det kan være hensiktsmessig å sette vindu/balkongdør på gløtt til det brenner godt om tilgangen på tilluft er for liten.

Rydding og renhold

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, ~~kun på anvist plass.~~

Balkonger skal holdes ryddige. Det som ikke brukes til vanlig skal plasseres i respektives boder, kastes i søpla eller transporteres vekk.

Det er kun ordinært husholdningsavfall som skal kastes i restavfallsbeholderene i søppelrommet. Restavfallet skal sorteres og emballeres som angitt fra Renovasjonsetaten i Oslo kommune. Kassert husgeråd, komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende må ikke hensettes i søppelrommet eller andre steder. Beboerne må selv sørge for å få det fjernet.

Når vinduene vaskes, må vannbrettet utenfor tas med, da støvlag her ellers vil tilsmusse ytterveggen i regnvær.

Snø må fjernes fra balkongene.

Begrunnelse

Det som slettes (strøket over) er i stort dekket under punkt om vedlikeholdsplikt lenger ned i dokumentet. Ett avsnitt ble flyttet opp. Det finnes ingen anvist plass for risting og lufting av tøy, slik at den utgår.

Forslag 4 – punktet vaskeriet

Fra

Bruk av vaskeriet er mulig som følger; - på ukedager fra kl. 08.00 – 20.00 (vask) og – 21.00 (tørk), - lørdager fra 09.00 – 18.00 (vask) og – 19.00 (tørk), - men ikke på søn- og helligdager. Regler og informasjon for bruk vil du finne på oppslag i vaskeriet. Låser skal merkes med leilighetsnummer. Låser som ikke er merket vil bli fjernet. Tørking av tøy må bare foregå i egen boligseksjon, tørkerom og på tørkeplass. Tørkeplassen ute må ikke brukes på søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må heller ikke henges opp eller bankes ute etter kl. 17.00 før søn- og helligdager og til neste virkedag.

Til

Bruk av vaskeriet er mulig på ukedager fra kl. 08.00 – 20.00 (vask) og – 21.00 (tørk), - lørdager fra 09.00 – 18.00 (vask) og – 19.00 (tørk), men ikke på søndager og helligdager.

Regler og informasjon for bruk vil du finne på oppslag i vaskeriet.

Låser skal merkes med leilighetsnummer. Låser som ikke er merket vil bli fjernet.

Tørking av tøy må bare foregå i egen boligseksjon, tørkerom og på tørkeplass.

Tørkeplassen ute må ikke brukes på ~~søn- og~~ helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må tas ned ved solnedgang dagen før ~~heller ikke henges opp eller bankes ute etter kl. 17.00 før søn- og~~ helligdager og til neste virkedag.

Begrunnelse

Endret tekst for å reflektere verden slik den er i dag. I hovedsak endret til lov å henge opp klær på søndager.

Forslag 5 – punktet fasadeendringer

Fra

Flaggstenger, skilt, markiser, persienner, antenner og andre innretninger som påvirker fasaden, kan bare settes opp etter at styret har gitt skriftlig tillatelse. Slikt skriftlig samtykke kreves også når slike innretninger er montert på terrassen og vil være synlige. Montering av varmepumpe er ikke tillatt uten etter søknad til styret. Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering og vedlikehold og disse anses som en del av husordensreglene.

Til

Flaggstenger, skilt, markiser, persienner, antenner og andre innretninger som påvirker fasaden, kan bare settes opp etter at styret har gitt skriftlig tillatelse. Slikt skriftlig samtykke kreves også når slike innretninger er montert på terrassen og vil være synlige.

~~Montering av varmepumpe er ikke tillatt uten etter søknad til styret. Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering og vedlikehold av varmepumper lenger ned i dette dokumentet.~~

Begrunnelse

Justert tekst, da reglene for varmepumpe i det siste forslaget endres fra vedlegg til eget punkt i husordensreglene.

Forslag 6 – punktet kontroll av våtrom

Fra

Seksjonseierne plikter å holde regelmessig kontroll med sluk, avløp o.l. for å sikre fritt Side 5 av 6 avløp og på denne måten å eliminere mulighet for lekkasje. En seksjonseier har skriftlig meldeplikt til styret når det oppdages, eller er grunn til å frykte for lekkasjer. Styret har rett til å beslutte kontroll av avløp og sluk i våtrom. Ved reparasjon, vedlikehold og lignende skal kun benyttes autoriserte håndverkere og de til enhver tid gjeldende våtromsforskrifter skal følges. Brudd på denne bestemmelse kan medføre ansvar overfor sameiet.

Til

~~Seksjonseierne plikter å holde regelmessig kontroll med sluk, avløp o.l. for å sikre fritt avløp og på denne måten å eliminere mulighet for lekkasje.~~

En seksjonseier har skriftlig meldeplikt til styret når det oppdages, eller er grunn til å frykte for lekkasjer.

Styret har rett til å beslutte kontroll av avløp og sluk i våtrom.

Ved reparasjon, vedlikehold og lignende skal kun benyttes autoriserte håndverkere og de til enhver tid gjeldende våtromsforskrifter skal følges. Brudd på denne bestemmelse kan medføre ansvar overfor sameiet.

Begrunnelse

Sletter avsnitt grunnet allerede dekket i seksjonseiers vedlikeholdsplikt.

Forslag 7 – punktet brann

Fra

Primær rømningsvei er trapperom, sekundær er balkongene. Beboer plikter å sette seg inn i branninstruksen som befinner seg i hver oppgang. Alle boenheter skal ha minst 1 røykvarsler og 1 brannslukker av godkjent type. Gjør deg kjent med hvordan brannslukker skal brukes og

kontroller denne hvert kvartal. Kontakt styret ved feil eller spørsmål. Test røykvarsler en gang i måneden, sørg for å skifte batteri. Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) skal ikke forekomme. Rømningsveiene skal til enhver tid være frie for hinder og brennbare materialer, dette for å sikre beboere en rask og sikker rømning. Styret kan gi dispensasjon for hjelpemidler for funksjonshemmede. Dører til fellesareal skal holdes lukket og låst for å forhindre spredning av brann. Ikke slipp inn uvedkommende. Ikke benytt balkong/veranda som lagringsplass, da dette er en av rømningsveiene. Det er totalforbud mot røyking i kjeller og trappeoppgang. Bruk av åpen flamme er ikke tillatt i kjeller. Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller.

Til

Primær rømningsvei er trapperom, sekundær er balkongene. Beboer plikter å sette seg inn i branninstruksen som befinner seg i hver oppgang.

Alle boenheter skal ha minst 1 røykvarsler og 1 brannslukker av godkjent type. Gjør deg kjent med hvordan brannslukker skal brukes og kontroller denne hvert kvartal. Kontakt styret ved feil eller spørsmål.

Test røykvarsler en gang i måneden, sørg for å skifte batteri.

Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) skal ikke forekomme. Rømningsveiene skal til enhver tid være frie for hinder og brennbare materialer, dette for å sikre beboere en rask og sikker rømning. Styret kan gi dispensasjon for hjelpemidler for funksjonshemmede.

Dører til fellesareal skal holdes lukket og låst for å forhindre spredning av brann. Ikke slipp inn uvedkommende. Ikke benytt balkong/veranda som lagringsplass, da dette er en av rømningsveiene.

Det er totalforbud mot røyking i kjeller og trappeoppgang. Bruk av åpen flamme er ikke tillatt i kjeller.

Maksimalt tillatte mengde brannfarlig gass (som propan) i en boenhet, er 55 liter (2 x11 kg beholdere) og 10 liter brannfarlig væske (som bensin og rødsprit). *Kilde: Temaveiledning om bruk av farlig stoff del 1 - Forbruksanlegg for flytende og gassformig brensel. Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap.*

Tilleggsregler for gass og gassprodukter

Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller eller rom under terreng.

Gassbeholdere skal oppbevares stående, luftig og sikres mot å velte.

Følg leverandørens anvisning ved bruk av apparater og utstyr – apparater beregnet for utendørs bruk må aldri brukes innendørs.

Sørg for god ventilasjon ved bruk.

Flyttbare gassovner må ikke brukes i rom der folk sover.

Ved bruk av gassprodukter anbefales det å anskaffe en gassvarsler som plasseres inne ved verandadøren, eller i nærområdet apparatet benyttes hvis innendørs.

Begrunnelse

Detaljert litt mer rundt gass og oppbevaring av slikt.

Forslag 8 – punktet vedlegg, nytt punkt varmepumper

Fra

Tidligere vedlegg 1 om varmepumper. Gjentas ikke her pga. mengden tekst.

Til

14. Varmepumper

Innledning

Bruk av varmepumper kan skape utfordringer for bygning og sameiere. Herunder utseende, vedlikeholdsansvar, avrenning, støy osv. Imidlertid er varmepumper et energiøkonomisk tiltak som gir mindre belastning på strømmettet og bedre inn klima vinter og sommer.

For å balansere nytteverdi mot sjenanse og ulempe vil styret derfor kun tillate bruk av varmepumper etter søknad og føre en restriktiv praksis, hvor hvert enkelt tilfelle vurderes individuelt.

Styret kan treffe vedtak som sikrer at fasaden har et enhetlig preg.

Styret kan treffe vedtak som er forskjellig avhengig av etasje og seksjonens plassering.

Balkongveggene er regnet som fellesareal og styret kan derfor stille vilkår til monteringen.

Styret kan beslutte fjerning av varmepumpe som følge av klage og utredning av denne.

Regler

Varmepumpe monteres på eget ansvar etter søknad til styret.

Varmepumpe skal monteres av fagkyndige personer.

Eventuelt overskuddsvann må kunne ledes vekk uten fare for skade. Oppsamling i egnet balje som tømmes manuelt er eksempel på en forsvarlig løsning, forutsatt at tømning følges opp.

Vannet fra varmepumpen skal ikke ledes ned i verandasluket vinterstid, da det er fare for frostsprengning.

Eier må gi skriftlig forsikring om at anlegget ikke kan skape sjenanse og ulempe for andre ved for eksempel støy.

Varmepumpeeier må gjennomføre tiltak for reduksjon av støy og lavfrekvente vibrasjoner som spres i bygningen. Eksempelvis bruk av fjærdemping, gummidemping eller kombinasjon av disse både under pumpe og i innfesting til vegg. Alternativt også å kasse inn ytterdelen med lyddempende materiale.

Ved lydproblematikk skal det vurderes om pumpen ikke tillates benyttet i perioden hvor det skal være ro (dvs. ikke benyttes om natten).

Innføring gjennom vegg må utføres slik at branncellekravet ikke brytes (yttervegg er branncellevegg).

Eier har vedlikeholdsansvaret for varmepumpen. Dette innebærer også oppfølging av tiltak som oppfølging av støy og vibrasjonsdemping, da disse har begrenset levealder (eksempelvis blir gummidempere harde med tiden). Nyere pumper vil også kunne være stillere.

Klager

Klage stilles først til varmepumpeeier med kopi styret.

Klager skal være faktabasert og det skal sannsynliggjøres at det ikke er eventuelle andre kilder til støy/vibrasjon i klagen.

Dersom det ikke oppnås enighet mellom klager og varmepumpeeier meddeles dette styret vedlagt beskrivelse av problemet, faktagrunnlaget, løsninger som er forsøkt og resultatet av disse.

Begrunnelse

Flyttet fra vedlegg til eget punkt 14 om varmepumper. Ingen endring av innhold utover å fjerne internnummerering.

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 25.03.25

Selskapsnummer: 8178 Selskapsnavn: SAMEIET SKRABBEN 1

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for SAMEIET SKRABBEN 1

Organisasjonsnummer: 980249867

Møtet ble avholdt 25. mars kl. 18:00, Oppsal Samfunnshus, rom 404, med heis.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kristina Bennin (obos) er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitner ble og Sarah Louise Karmi og Ola Viken foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.



5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 120 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 120 000

✓ Vedtatt.

7. Forslag til endring av husordensregler

Fremmet av: Håvard Hasli

Foreslår å rydde litt i teksten til husordensreglene. Totalt 8 enkeltforslag beskrevet med fra-til og begrunnet.

Styrets innstilling

Alle punkter godkjennes bortsett fra Punkt 4. Styret ønsker ikke at klær kan henge ute søndag

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

De enkelte forslagene til endringer behandles og vedtas med ev. innspill til endringer fra seksjonseierne.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Forslag fra Ola Viken: Endring av husordensreglene utsettes til neste årsmøte, i mellomtiden setter styre ned et utvalg for å jobbe med et nytt utkast.

✓ Forslaget ble vedtatt

8. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Håvard Hasli

Følgende stilte til valg:

Håvard Hasli

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Hilde Haraldseid Lund

Følgende stilte til valg:
Hilde Haraldseid Lund



HUSORDENSREGLER FOR SAMEIET SKRABBEN 1

Vedtatt i årsmøtet 10. mai 2023, og erstatter i sin helhet de tidligere vedtekter for sameiet.

1. Innledning

Husordensreglene har til hensikt å skape gode forhold innen huset og til naboene. De skal bidra til å sikre beboernes trivsel i hjemmene. Dette oppnås ved at alle opptrer med hensyn og forståelse overfor hverandre.

2. Fellesareal

Fellesrommene i kjellerne ved oppgangene A, C og D skal benyttes til sykler, kjelker, sparkstøttinger, barnevogner og lignende. Det er ikke tillatt å lagre møbler, annet husgeråd, biltilbehør o.l. på disse steder, eller i kjellerganger og oppganger.

Foreldre bes påse at barn ikke rabler eller skriver på veggene, bruker kniv eller på annen måte gjør skade på hus eller anlegg. Unødig opphold og lek i kjeller og trappeoppganger er ikke tillatt.

Ensartede navneskilt skal benyttes ved ringetablået ute, på postkassene og på dørene inn til boligseksjonene.

Hjelp vaktmesteren med å holde mest mulig orden på tomten, hvis du har lyst til å hjelpe med snømåking, gressklipping, luking og vanning – hagearbeid er det hyggelig.

Det er ikke tillatt å benytte gangveiene på området til kjøring med motorsykler.

Gressplenene kan ikke benyttes til regulær fotballsparking.

Vær med på å verne vegetasjonen med beplantningene og behjelpelig å lære barna forståelse av det skadelige i å bryte kvister og på annen måte skade omgivelsene.

Tørkebåsene skal normalt holdes låst.

3. Bilhold

Sameiet beslutter hvilke regler som gjelder for forvaltning og bruk av sameiet sine leie- og gjesteplasser.

Parkering foran inngangene eller på snuplassene må ikke forekomme. Parkering ved behov for av- og pålessing er tillatt.

Gjesteparkeringsplassene er kun for gjester, og beboerne bes henvisne sine besøkende til disse. Lengste sammenhengende bruk av gjesteparkering er to døgn. Ved parkeringsbehov utover dette må offentlig vei brukes.

Vask av bil må ikke forekomme på parkeringsplassene, foran huset eller på andre steder på området.

4. Bruk av boligseksjonen

Boligseksjonen må ikke brukes slik at det sjenerer andre (se eget punkt for oppussing). Husk at det er lytt. La ikke høyttalere eller musikk være sterkere enn nødvendig. Boring og/eller banking må ikke forekomme etter kl. 20.00, ikke lørdag etter kl. 16.30 og søndag.

Bruk av musikinstrumenter og/eller annen høylytt underholdning er ikke tillatt før kl. 08.00 og etter kl. 22.30. Skal høyttalere brukes før eller etter disse klokkeslett, må de avdempes slik at de ikke sjenerer naboene.

For musikkundervisning eller annen økonomisk virksomhet i boligseksjonen må det på

forhånd innhentes særskilt tillatelse fra styret.

Fett og kaffegrut som tømmes i vask eller sluk kan forårsake forstoppelse. Til WC må bare brukes toalettppapir, og uvedkommende ting må ikke kastes i klosettet. Skyll vasker og sluk en gang innimellom med sodavann. Dette løser opp fett og belegg og hindrer forstoppelse.

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Skader på rør og sanitæranlegg som skyldes dårlig oppvarming eller lignende er seksjonseieren ansvarlig for.

Hvis rør springer lekk og stoppekran ikke straks kan bli stengt, surres et håndkle e.l. rundt lekkasjestedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask som kan samle opp vannet.

Hold elektriske ledninger og apparater i god stand. Husk at dårlig vedlikehold av slikt materiell lett kan forårsake brann.

Lufting av boligseksjonene må bare foregå gjennom vinduer eller egne utgangsdører til det fri. Det er forbudt å luften gjennom dørene til oppgangen.

Ventilasjonsanleggets luker må ikke dekkes til eller stenges, (med unntak for neste punkt).

Ved fyring i peis eller vedovn bør avtrekksventil på kjøkkenet lukkes slik at det ikke skapes undertrykk i leiligheten og røyk trekkes inn. I tillegg må tilluftventiler være åpne, (spalteventil i vindu og tilsvarende). Det kan være hensiktsmessig å sette vindu/balkongdør på gløtt til det brenner godt om tilgangen på tilluft er for liten.

Risting og lufting av tøy og sengeklær må ikke foregå fra vinduer eller balkonger, kun på anvist plass.

Balkonger skal holdes ryddige. Det som ikke brukes til vanlig skal plasseres i respektives boder, kastes i søpla eller transporteres vekk.

Det er kun ordinært husholdningsavfall som skal kastes i restavfallsbeholderene i søppelrommet. Restavfallet skal sorteres og emballeres som angitt fra Renovasjonsetaten i Oslo kommune. Kassert husgeråd, komfyrer, kjøleskap, møbler og lignende må ikke hensettes i søppelrommet eller andre steder. Beboerne må selv sørge for å få det fjernet.

Renovasjonsetaten bemerker at det kun skal urin, avføring og toalettppapir i toalettene.

Når vinduene vaskes, må vannbrettet utenfor tas med, da støvlag her ellers vil tilsmusse ytterveggen i regnvær.

Snø må fjernes fra balkongene.

5. Oppussing/renovering

Oppussing kan primært foregå i tidsrommet 08.00-16.00 på ukedager. Ved mindre oppussingsarbeid kan andre tider avtales med styret og/- eller i dialog med naboer. Støyende arbeid skal ikke foregå i perioden jul–romjul, nyttårshelgen og påskeuken.

Støyende oppussingsarbeid skal varsles senest én uke i egen – og tilstøtende trappeoppganger. Nabovarslet skal inneholde:

- hvilken leilighet arbeidet skal foregå i,
- tidsrom for arbeidet (hvilke dager og klokkeslett),
- arbeidets art og
- kontaktinformasjon.

Langvarig arbeid, (mer enn 5 dager), eller svært støyende oppussingsarbeid skal skje i samråd med styret og senest 14 dager før planlagt oppstart. Dette for å starte en dialog om hvordan arbeidet i minst mulig grad kan sjenere naboene.

Det forutsettes at det benyttes riktig verktøy/utstyr for gjennomføring av arbeidet. Dette for å minimere tidsbruk og sjenanse for naboer.

6. Husdyrhold

Det er ikke tillatt å holde husdyr i boligseksjonene uten styrets samtykke.

7. Grilling

Grilling på balkong er tillatt med elektrisk og gassgrill. Det er ikke tillatt med kullgrill grunnet brannfare.

Det anmodes om å vise hensyn til andre beboere med hensyn til stekos.

8. Utleie

Utleie må meldes styret og forretningsfører. Den som leier ut noen del av sin boligseksjon har helt ut ansvaret overfor sameiet for alle skader og ulemper som forårsakes av vedkommende leieboer.

Ved utleie skal utleier sørge for at leietaker har mottatt, lest og forstått husordensreglene.

Ved utleie skal utleier sørge for at navneskilt oppdateres ved ringetablå ute, på postkassene og på dørene inn til boligseksjonene.

9. Vaskeriet

Bruk av vaskeriet er mulig som følger;

- på ukedager fra kl. 08.00 – 20.00 (vask) og – 21.00 (tørk),
- lørdager fra 09.00 – 18.00 (vask) og – 19.00 (tørk),
- men ikke på søn- og helligdager.

Regler og informasjon for bruk vil du finne på oppslag i vaskeriet.

Låser skal merkes med leilighetsnummer. Låser som ikke er merket vil bli fjernet.

Tørking av tøy må bare foregå i egen boligseksjon, tørkerom og på tørkeplass.

Tørkeplassen ute må ikke brukes på søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må heller ikke henges opp eller bankes ute etter kl. 17.00 før søn- og helligdager og til neste virkedag.

10. Fasadeendringer

Flaggstenger, skilt, markiser, persiener, antenner og andre innretninger som påvirker fasaden, kan bare settes opp etter at styret har gitt skriftlig tillatelse. Slikt skriftlig samtykke kreves også når slike innretninger er montert på terrassen og vil være synlige.

Montering av varmepumpe er ikke tillatt uten etter søknad til styret. Det er utarbeidet egne retningslinjer for montering og vedlikehold og disse anses som en del av husordensreglene.

11. Seksjonseiernes vedlikeholdsplikt

Nedenfor gjengis i sin helhet eierseksjonslovens § 32. *Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten.* Denne etterfølges av noen tilleggspunkter for å tydeliggjøre vedlikeholdsplikten.

«Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

- a) inventar*
- b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker*
- c) apparater, for eksempel brannslukningsapparat*
- d) skap, benker innvendige dører med karmen*
- e) listverk, skillevegger, tapet*
- f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk*
- g) vegg-, gulv- og himlingsplater*
- h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring*
- i) vinduer og ytterdører*

Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende som ligger til bruksenheten.

Vedlikeholdsplikten omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt i annet, tredje og fjerde ledd, men ikke utskifting av sluk, vinduer og ytterdører.

Vedlikeholdsplikten omfatter ikke reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner og rør eller ledninger som er bygget inn i bærende konstruksjoner.

Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldige skader, for eksempel skader som er forårsaket av uvær, innbrudd eller hærverk.

I vedtektene kan det fastsettes at vedlikeholdsplikten etter denne paragrafen helt eller delvis påligger sameiet.

Etter et eierskifte har den nye seksjonseieren plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting, etter denne paragrafen. Denne plikten gjelder selv om vedlikeholdet skulle ha vært utført av den tidligere seksjonseieren».

Seksjonseierne er selv ansvarlig for all skade som påføres boligseksjonen med fellesrom ved uforsiktighet.

Vedlikehold av balkongen (tak, vegger, rekkverk, vinduskarmen og dør) tilligger den enkelte seksjonseier. Styret kjøper inn maling til slikt vedlikehold på forespørsel.

Sameiet har etter ny eierseksjonslov fått ansvar for utskifting av sluk, vinduer og ytterdører. Seksjonseierne skal kontakte styret ved behov for utskifting av disse. Styret skal deretter gjennomføre nødvendige vurderinger om for eksempel utskiftingsbehov, kvalitet, utseende, budsjettering og tidsplan.

Det står den enkelte boligeier fritt å skifte ut vinduer, dører og sluk. Ved eventuell utskifting, må det av estetiske hensyn og byggets enhetlige preg, påses at utformingen (hengsling mv.) ikke avviker fra den opprinnelige utforming. Skriftlig samtykke må innhentes fra styret før endringer blir iverksatt.

I tvilstilfeller skal styret kontaktes, og saken eventuelt behandles i årsmøtet.

12. Kontroll av våtrom

Seksjonseierne plikter å holde regelmessig kontroll med sluk, avløp o.l. for å sikre fritt

avløp og på denne måten å eliminere mulighet for lekkasje.

En seksjonseier har skriftlig meldeplikt til styret når det oppdages, eller er grunn til å frykte for lekkasjer.

Styret har rett til å beslutte kontroll av avløp og sluk i våtrom.

Ved reparasjon, vedlikehold og lignende skal kun benyttes autoriserte håndverkere og de til enhver tid gjeldende våtromsforskrifter skal følges. Brudd på denne bestemmelse kan medføre ansvar overfor sameiet.

13. Brann

Primær rømningsvei er trapperom, sekundær er balkongene. Beboer plikter å sette seg inn i branninstruksen som befinner seg i hver oppgang.

Alle boenheter skal ha minst 1 røykvarsler og 1 brannslukker av godkjent type. Gjør deg kjent med hvordan brannslukker skal brukes og kontroller denne hvert kvartal. Kontakt styret ved feil eller spørsmål.

Test røykvarsler en gang i måneden, sørg for å skifte batteri.

Lagring av brennbart materiale i rømningsvei (trapperom) skal ikke forekomme.

Rømningsveiene skal til enhver tid være frie for hinder og brennbare materialer, dette for å sikre beboere en rask og sikker rømning. Styret kan gi dispensasjon for hjelpemidler for funksjonshemmede.

Dører til fellesareal skal holdes lukket og låst for å forhindre spredning av brann. Ikke slipp inn uvedkommende.

Ikke benytt balkong/veranda som lagringsplass, da dette er en av rømningsveiene.

Det er totalforbud mot røyking i kjeller og trappeoppgang. Bruk av åpen flamme er ikke tillatt i kjeller.

Brannfarlig gass skal ikke oppbevares i kjeller.

14. Vedlegg

SAMEIET SKRABBEN 1 – REGELVERK FOR VARMEPUMPER

1. Innledning

Bruk av varmpumper kan skape utfordringer for bygning og sameiere. Herunder utseende, vedlikeholdsansvar, avrenning, støy osv. Imidlertid er varmpumper et energiøkonomisk tiltak som gir mindre belastning på strømmettet og bedre inneklima vinter og sommer.

1.1 For å balansere nytteverdi mot sjenanse og ulempe vil styret derfor kun tillate bruk av varmpumper etter søknad og føre en restriktiv praksis, hvor hvert enkelt tilfelle vurderes individuelt.

1.2 Styret kan treffe vedtak som sikrer at fasaden har et enhetlig preg.

1.3 Styret kan treffe vedtak som er forskjellig avhengig av etasje og seksjonens plassering.

1.4 Balkongveggene er regnet som fellesareal og styret kan derfor stille vilkår til monteringen.

1.5 Styret kan beslutte fjerning av varmpumpe som følge av klage og utredning av denne.

2. Regler

2.1 Varmepumpe monteres på eget ansvar etter søknad til styret.

- 2.2 Varmepumpe skal monteres av fagkyndige personer.
- 2.3 Eventuelt overskuddsvann må kunne ledes vekk uten fare for skade. Oppsamling i egnet balje som tømmes manuelt er eksempel på en forsvarlig løsning, forutsatt at tømming følges opp.
- 2.4 Vannet fra varmpumpen skal ikke ledes ned i verandasluket vinterstid, da det er fare for frostsprengning.
- 2.5 Eier må gi skriftlig forsikring om at anlegget ikke kan skape sjenanse og ulempe for andre ved for eksempel støy.
- 2.6 Varmepumpeeier må gjennomføre tiltak for reduksjon av støy og lavfrekvente vibrasjoner som spres i bygningen. Eksempelvis bruk av fjærdemping, gummidemping eller kombinasjon av disse både under pumpe og i innfesting til vegg. Alternativt også å kasse inn ytterdelen med lyddempende materiale.
- 2.7 Ved lydproblematikk skal det vurderes om pumpen ikke tillates benyttet i perioden hvor det skal være ro (dvs. ikke benyttes om natten).
- 2.8 Innføring gjennom vegg må utføres slik at branncellekravet ikke brytes (yttervegg er branncellevegg).
- 2.9 Eier har vedlikeholdsansvaret for varmpumpen. Dette innebærer også oppfølging av tiltak som oppfølging av støy og vibrasjonsdemping, da disse har begrenset levealder (eksempelvis blir gummidempere harde med tiden). Nyere pumper vil også kunne være stillere.

3. Klager

- 3.1 Klage stilles først til varmpumpeeier med kopi styret.
- 3.2 Klager skal være faktabasert og det skal sannsynliggjøres at det ikke er eventuelle andre kilder til støy/vibrasjon i klagen.
- 3.3 Dersom det ikke oppnås enighet mellom klager og varmpumpeeier meddeles dette styret vedlagt beskrivelse av problemet, faktagrunnlaget, løsninger som er forsøk og resultatet av disse.

VEDTEKTER FOR SAMEIET SKRABBen 1

Vedtatt på årsmøtet den 7. mai 2019 og erstatter alle sameiets tidligere vedtekter.

§ 1. *Navn og omfang*

Sameiets navn er Sameiet Skrabben 1. Sameiet består av 40 seksjoner av eiendommen gnr. 144 bnr. 1281 i Oslo.

For sameiet gjelder lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) 16.06.2017 nr. 65 med de presiseringer som er gjort i vedtektene her.

§ 2. *Rettslig råderett (presisering til lovens § 24)*

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven.

Erverver av seksjon må godkjennes av styret. Godkjennelse skal foreligge før erverv finner sted. Godkjennelse kan bare nektes dersom det foreligger en saklig grunn. Erverver av seksjon skal gjøres kjent med sameiets vedtekter og gjeldende husordensregler og godta disse som bindende for seg.

Ved erverv av seksjon påløper eierskiftegebyr til forretningsfører.

§ 3. *Vedlikehold (presisering til lovens § 32)*

Under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt faller også vedlikehold av boder som benyttes eksklusivt av den enkelte seksjonseier.

Vedlikehold og endringer som påvirker byggets eksteriør eller interiør mot ute- og fellesarealer må godkjennes av styret før tiltaket iverksettes. Styret kan i slike forhold pålegge seksjonseieren å velge løsninger bestemt av styret, for eksempel typeløsninger og farger.

§ 4. *Styret (presisering til lovens § 54)*

Sameiet skal ha et styre med 3 styremedlemmer og 1 varamedlem. Styremedlemmene og varamedlem velges hver for 2 år om gangen. Styreleder og et styremedlem velges motsatte år av når styremedlem og varamedlem velges.

§ 5. *Kameraovervåking av inngangspartier, parkeringsplass og porttelefon med kamera*

Innenfor datatilsynets bestemmelser vil sameiet kunne installere kameraovervåking av inngangspartier og parkeringsplass nord for blokken. Likeledes kan porttelefonsystem med kamera benyttes.

§ 6. *Endring av vedtekter (fra lovens § 27)*

Vedtektene kan bare fastsettes eller endres på årsmøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan vedtektsendringer bare gjøres med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer.





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVÆIEN 5 III * OSLO I

KOPI

24/12-1968.
Oslo, den

TB/KL.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Gnr.144, bnr.1281, Håkon Tvetersvei 17, Oslo - 6.

Journalnr.
867539

Arbeidets art

Nybygg.

Avsluttende synsforretning
12/3-1968.

Bygningens art

Boligblokk, "Skrabben".

Byggherre

Søndre Skøyen Boligstiftelse, v/h.r.adv.E. Torkildsen, Grensen 3, Oslo-1.

Byggemelder

Ark:ne Blakstad & Munthe-Kaas, Stortingsgt. 28, Oslo - 1.

Ansvarshavende

Tommermester Bent Thune-Holm, Postboks 245, Oslo sentrum, Oslo - 1.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

.....
T. Børn.



HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76240192
Vår referanse: 3604734/25101942
Bestilling: C3 2024-10-11 (3) 66

Dato
11.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 15281	Embete: 105	Registrert: 6.11.1967	Rettsstiftelse: FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
--------------------------	-----------------------	---------------------------------	---

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	1281	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Fremfestekontrakt
og skjøte

15281

6 NOV 1967

Undertegnede Søndre Skøyen Boligstiftelse som fester av gnr. 144 bnr. 1281 i Aker (Oslo) frembortfester herved ³⁵ 1000 av eiendommen (fremfester nr. 14) som gir disposisjonsrett over leilighet nr. 110 til **Leif Gullerud** på følgende vilkår:

1.

Santlige bestemmelser i hovedfestekontrakten mellom grunneierne og boligstiftelsen datert 10/6 1966 tinglyst 21/6 1966 hvorefter festetiden er til 10/6 2065 (99 år) skal også gjelde for denne fremfestekontrakt for så vidt angår nærværende ³⁵ 1000 del.

2.

Etter overenskomst har stiftelsen ved hovedfestekontraktens underskrift stillet til grunneierens disposisjon et lån som tilsvarende festegrunnlaget mot 4 % rentebærende 1. prioritets pantobligasjon i tomten. Lånet er uoppsigelig fra festerens side så lenge festet varer og kan oppsies med 6 måneders varsel etter at festet er opphørt. Grunneierne har med samme frist rett til når som helst å oppsi det helt eller delvis.

Hvis grunneierens rett til festeavgift skulle falle bort som udekket ved tvangsauksjon, bortfaller samtidig plikten til å tilbakebetale lånet. Bestemmelse om dette er inntatt i obligasjonens tekst. Pantobligasjonen skal ikke kunne skilles fra festeretten og må alltid tilhøre den aktuelle fester.

Festeren er innforstått med at hvis offentlige myndigheter mot formodning ligningsmessig, prisrettslig eller i andre relasjoner skulle vurdere de inngåtte avtaler om feste og lån som salg, er grunneierne berettiget til å kreve lånet redusert og kontraktene forøvrig endret slik at grunneierne fortsatt, som betinget i avtalen, har eiendomsretten i behold og sikkerhet for denne.

Fremfesteren overtar sin forholdsmessige andel av pantobligasjonen som er utstedt fra grunneierne til boligstiftelsen og skal forvaltes av denne på fremfesterens vegne.

3.

Boligstiftelsen med en privatpraktiserende jurist som forretningsfører og daglig leder skal forvalte eiendommen, bebygge den overensstemmende med vedtatt regulerings- og bebyggelsesplan og bestyre den utbyggede eiendom for fremfesterne. I den anledning har stiftelsen som kun er et redskap for utbygging og drift av faste eiendommer uten eget økonomisk formål, fullmakt til å underskrive alle dokumenter i forbindelse med eiendommen, herunder å behefte den med heftelser av enhver art. Fremfesteren blir eier av bebyggelsen med samme part som han er fester av eiendommen.

4.

Fremfesteren gir avkall på eventuell forkjøpsrett og/eller rett til å kreve sameiet oppløst som han etter norsk rett

- 2 -

måtte ha i forhold til de øvrige fremfestere av eiendommen og medeiere i bebyggelsen på den og skal hefte proratarisk for sameiets forpliktelser.

5.

Fremfesteren skal ha disposisjonsrett over leilighet nr. **110** som består av ¹ beboelsesrom, kjøkken, entre, bad og w.c. i ² etasje samt boder.

Han har også rett til bruk av ytre rom og fellesinnretninger etter bestyrerens bestemmelser. Leiligheten skal bare brukes til beboelse.

Forøvrig gjelder følgende bestemmelser:

a. Til dekning av omkostninger til festeavgift (med fradrag av andel renter fra grunneierne vedrørende tomtelånet), ved administrasjon, drift og forsvarlig vedlikehold av eiendommen betales kr. **190.-** forskuddsvis og uten løpedager den 1. i hver kalendermåned til det innbetalingssted bestyreren oppgir. Omkostningene løper fra den tid leilighetene er ferdig til innflytning. Nærværende eiendomsandels omkostningsprosent er **3.5**

Beløpet kan reguleres opp eller ned under hensyntagen til de faktiske utgifter etter vedtak av boligstiftelsen. Det skal gis minst en måneds varsel før eventuell forhøyelse trer i kraft.

Utgifter til varmt vann fra felles bereder, vask av inngang, trapper, korridorer og fellesrom fordeles særskilt av bestyreren. Til dekning av disse omkostninger betales et fast tillegg til det månedlige beløp kr. **50.-** basert på et antatt driftsbudsjett.

b. Bortleie av leiligheten til andre er tillatt, men leieboeren må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

c. Fremfesteren har anledning til å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser etter nærværende kontrakt, men den nye fremfører må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn.

d. Stiftelsen besørger det utvendige vedlikehold av bebyggelsen med heis, inngang, trapper samt korridorer og plikter å holde i orden de felles ledninger og innredninger som er nødvendig for forsyning av elektrisk strøm, vann, avløp for spillvann m.v. samt å sørge for at fellesrom er tilstrekkelig opplyst og oppvarmet.

Fremfesteren erklærer ved underskrift av nærværende avtale at han har besikket leiligheten nøye og ikke funnet noe kontraktsstridig ved den.

e. Fremfesteren må selv sørge for forsvarlig vedlikehold av leiligheten med ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet, dører og vinduer, låser nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra leilighetens apparatvare eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasser samt istandsettelse og oppsteking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås.

- 3 -

Han plikter videre selv å holde vedlike ledninger og innredninger som han har satt opp med skriftlig samtykke fra stiftelsen.

Leiligheten skal behandles med tilbørlig aktsomhet og all skade som skyldes fremfesteren, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til leiligheten, må han selv erstatte eller utbedre uten opphold. Stiftelsen har rett til å kontrollere at vedlikeholdet er forsvarlig og forlange at mangler blir rettet. Hvis ikke dette skjer innen en rimlig frist som fastsettes av stiftelsen, er kontrakten å betrakte som forbrudt.

Det samme gjelder hvis fremfesteren ikke retter seg etter husorden og ordensregler som fastsettes av stiftelsen og bestyrerens anvisning vedrørende disse og eiendommens drift.

f. Fremfesteren må ikke uten stiftelsens samtykke sette opp radio eller T.V. antenner eller gjøre bygningsmessige forandringer vedrørende leiligheten. Av hensyn til den felles interesse i penest mulig fasade, kan stiftelsen treffe bestemmelser om forhold av eksteriørmessig betydning slik som vedrørende markiser o.l..

g. Til sikkerhet for sine rettigheter etter nærværende kontrakt, forbeholder stiftelsen seg panterrett i fremfesterens ideelle andel av bebyggelsen med bygninger og tilhørende festerett samt i tilfelle bygningenes assurance/erstatningssum og kan forlange tvangsauksjon avholdt i misligholdstilfelle.

Fremfesteren kan ikke fremsette motkrav mot stiftelsen med mindre dette er erkjent eller rettskraftig avgjort ved dom eller forlik.

Ved fraflytning skal leiligheten avleveres i forsvarlig vedlikeholdt, grundig rengjort stand.

Fast inventar, ledninger o.l. som fremfesteren har satt opp må ikke fjernes. Mangler som ikke er utbedret kan av stiftelsen utbedres på fremfesterens bekostning.

6:

Partene vedtar Oslo som verneting i alle tvister som måtte oppstå av leieforholdet.

7.

Kontrakten er utstedt i 3 -tre- eksemplarer, ett til hver av partene og ett til Advokat- og Sakførerfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S.

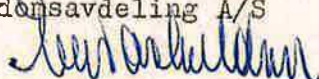
8.

For tinglysningen anføres at total kjøpesum ifølge kontrakt er kr. ~~165.000.-~~ Andel av festeavgiften er p.t. kr. 341 pr. år. For overdragelse av festeretten til den ideelle andel av eiendommen er intet betalt.

Oslo, den 31. 11. 1967

Som bortfester:
Søndre Skøyen Boligstiftelse
v/Advokat og Sakførerfirmaet
Torkildsen & Torkildsens
Eiendomsavdeling A/S

Som fremfester:



Det bekreftes at foranstående underskrift
er påkjedd i mitt nærver og at underskriv-
eren er over 21 år.

Ad Kelle
h. r. advokat *flor.*

Avskriftens rik'ighet bekreftes *if*

[Faint, mostly illegible text, likely bleed-through from the reverse side of the page]



HØYDEN & PARTNERS
ULLEVÅLSVEIEN 113 A
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: Hans Petter Strømsaas 76240192
Vår referanse: 3604733/25101937
Bestilling: C3 2024-10-11 (3) 65

Dato
11.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.: 8605	Embete: 105	Registrert: 21.6.1966	Rettsstiftelse: BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE FESTEKONTRAKT FESTEKONTRAKT - VILKÅR
-------------------------	-----------------------	---------------------------------	--

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr. 0301 OSLO	Gnr. 144	Bnr. 1281	Fnr. 0	Snr. 1
--------------------------	--------------------	---------------------	------------------	------------------

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Stempelark. Nr. 2.500.-

Kjøpt den 2/6-66

Byggr.

8605

21 JUNI 1966

F e s t e k o n t r a k t .

Undertegnede fru Julie Fjeldstad, sivilingeniør Halvor Skappel og landbrukskandidat Paul Skappel som eiere av eiendommen gnr. 144 bnr.1281 i Oslo (Aker), bortfester herved eiendommen til Søndre Skøyen Boligstiftelse fra 1/2.1966 på følgende vilkår:

1.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 9.731.- . Dette skal, uansett nedenstående bestemmelser, være en minimumsavgift. Festeavgiften løper fra kontraktens underskrift og betales forskuddsvis for ett år ad gangen.

Begge parter skal ha rett til å kreve festeavgiften regulert hvert femte år. Skulle offentlige forskrifter eller bestemmelser være til hinder for at reguleringsspørsmålet tas opp ved utløpet av vedkommende periode, kan dette tas opp for den gjenværende del av neste periode, innen 3 måneder etter at forskriftene er bortfalt.

Festeavgiften skal ved reguleringen fastsettes etter en rentefot og baseres på en eiendomsverdi som i størst mulig utstrekning tilsvarende hva det på reguleringstiden betales ved nytt bortfeste av grunnarealer som er sammenlignbare med hensyn til beliggenhet, størrelse, grunnforhold og utnyttelse.

For å gi grunneieren en garanti mot fluktasjoner i kronens realverdi, bestemmes at festeavgiften skal reguleres i h.t. Statistisk Sentralbyrås konsumprisindeks eller annen indeks som måtte avløse denne, så fremt leveomkostningene etter denne er steget med minst 10 poeng siden forrige fastsettelse. Hvis således indeksen er steget fra 110 til 120, blir festeavgiften å forhøye etter følgende beregninger:

$$110 : 10 - 100 : X = \frac{1000}{110} - 9,09 \%$$

Festeavgiften skal dog ikke kunne reguleres som følge av stigning i konsumprisindeksen i den første femårsperiode, med mindre stigningen utgjør minst 20 poeng.

Den endrede festeavgift som følge av eventuell stigning i konsumprisindeksen trer i kraft fra neste avgiftsforfall og gjelder uansett om indeksen senere i løpet av året skulle synke for dette år. Avgjørende for avlesning av indeksen er forfallsdagen.

Blir partene ikke enige om festeavgiftens regulering, blir denne å fastsette med bindende virkning ved voldgift, hvor hver av partene oppnevner en voldgiftsdommer og disse eventuelt en oppmann, hvis de ikke skulle bli enige. Kan de heller ikke enes om valg av oppmann, blir denne å oppnevne av byrettsjustitiarius i Oslo blant byens privatpraktiserende jurister med erfaring i byggesaker.

Bestemmelsene i dette punkt skal stå tilbake for vilkår stillet av Den norske Stats Husbank, hvis og i den utstrekning finansieringen skjer av den.

- 2 -

2.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneierne seg panterrett med 1. prioritet i festeretten og de bygninger som oppføres på tomten samt i tilfelle brann i husenes assuresum. Grunneierne skal dog til enhver tid bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift). De er forpliktet til å vike prioritet med sine fulle rettigheter for byggelån og pantelån inntil 80 % av takst etter Forsikringsrådets regler, samt samtykke i pantsettelse også av tomten inntil samme grense.

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, eller festeren på annen måte misligholder kontrakten, er festet å anse som brutt. Grunneierne er i så fall berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningene til tvangsauksjon. I tilfelle vedtar grunneierne å varsle alle panthavere etter grunnboken.

3.

Festetiden skal være 99 år fra kontraktens underskrift.

Grunneierne skal innen ett år før festetidens utløp gi festeren underretning om de på ny akter å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og grunneierne berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomtens daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskriftene som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften, fastsettes den på grunnlaget som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i pkt. 1 foran.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til grunneierens rådighet i ryddiggjort stand, men grunneierne skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsettelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi, blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter pkt. 1. Grunneierne kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

Bestemmelsene i dette punkt skal stå tilbake for Den norske Stats Husbanks alminnelige vilkår for såvidt angår grunn som bebygges med hus belånt i husbanken. Hvis dette skulle bli aktuelt, skal grunneierne dog ikke være forpliktet til å samtykke i pantsettelse av tomten og å vike prioritet som bestemt under pkt. 2, 1. avsnitt foran.

4.

Festeren utreder alle skatter og avgifter som påhviler eller i fremtiden måtte bli pålagt eiendommen, også eventuelt verdaukskatt. I de tilfeller og i den utstrekning festeren har betalt verdaukskatt på det festede areal, blir ved eventuell forhøyelse av festeavgiften slik skattebetaling å betrakte som verdiforøkelse foretatt av festeren.

- 3 -

Festeren plikter å holde bebyggelsen forsvarlig forsikret i godkjent norsk forsikringsselskap.

5.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i h.t. denne kontrakt, når dette skjer i forbindelse med overdragelse eller pantsettelse av bebyggelsen på tomten.

I tilfelle av tvangssalg av bebyggelsen, er kjøperen berettiget til å overta også festeretten.

6.

Festeren som overtar festet ved kontraktens underskrift, har foretatt befaring og overtar dette i den stand det befinner seg.

7.

Bebyggelse må skje overensstemmende med gjeldende reguleringsbestemmelser og de for eiendommen fastsatte bygningsvedtekter. Det må ikke drives noen virksomhet som kan sjenere nabo eller grunneier ved røk, larm, lukt eller på annen måte, heller ikke kafé, restaurant, forlystelsessted, hotell, forsamlingslokale, skole, fotballbane, barne-, alderdoms- eller sykehjem av noen art, heller ikke handel, håndverks- eller transportbedrift e.l..

8.

Festeren er forpliktet til å la vann, kloakk og elektriske ledninger på eiendommen tilkobles de hovedledninger som finnes på det regulerte felt og betale de dermed forbundne omkostninger.

Hvis det etter grunneiernes skjønn viser seg nødvendig å føre ledninger over tomten, skal festeren finne seg i det og gi adgang til vedlikehold og tilknytning, alt uten erstatning. Dog skal mulig skade på tomten utbedres eller erstattes. Slike eventuelle ledninger må ikke overbygges og påfyllinger over dem må ikke fjernes.

9.

All gjerdeplikt er grunneierne uvedkommende, liksom festeren har full gjerdeplikt mot grunneiernes gjenværende eiendommer. Alle veiers opparbeidelse, utvidelse og vedlikehold samt ordning av opparbeidelse og vedlikehold av friareal, turveier e.l. påhviler festeren. Hvis det må avstås grunn til veier e.l. skal dette ikke ha innvirkning på festeavgiftens størrelse, men eventuell erstatning tilfaller festeren.

10.

Nåværende kontrakt er av entreprenørfirmaet Ingeniør Jon Bech opprettet på vegne av ett eller flere byggeselskaper og det festede areal kan skylddeles i flere matrikelnumre. Alle sikkerhetsstillelser gjelder også byggeselskaperens forpliktelser overfor grunneierne.

- 4 -

11.
Festeren bærer alle utgifter ved nærværende festekontrakt og eventuelle senere fornyelser, så som oppmålings- og skylddelingsgebyrer, stempel- og tinglysningsgebyrer, pristakstomkostninger samt provisjon til Advokat- og Sakførerfirmaet Torkildsen & Torkildsens Eiendomsavdeling A/S. Utgiftene innbetales ved kontraktens underskrift.

12.
Eventuelle tvistigheter i forbindelse med denne kontrakt blir å avgjøre ved voldgift overensstemmende med bestemmelsen under pkt. 1 siste avsnitt foran.

13.
Nærværende festekontrakt er opprettet i 3 eksemplarer, ett til grunneierne, ett til festeren og ett til megløren.

10. juni 1966.
O s l o , den 26. august 1963.

For grunneierne:

Julie Fjeldstad.
Halvor Skappel.
Paul Skappel
.....

For festeren:

SØNDRE SKOVEN BOLIGSTIFT

Erling Torkildsen
.....

Det bekreftes at Julie Fjeldstad, Halvor og Paul Skappel og Erling / M. Torkildsen har underskrevet denne kontrakt i mitt nærvær og at de er over 21 år.

D. u. s.

M. Torkildsen

.....
høyesterettsadvokat.

Avskriftens riktighet bekreftes i
9. 2



Kartverket

MEGLERHUSET ULLEVÅLSVEIEN AS
V/HANS-PETTER STRØMSAAS
ULLEVÅLSVEIEN 113
0359 OSLO

Bestiller: info@ambita.com
Deres referanse: 76240192
Vår referanse: 3610676/25153301
Bestilling: C3 2024-10-21 (4) 42

Dato
21.10.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
403099	200	26.5.2011	NYE VILKÅR - FESTE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	144	1278	0	1

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På <https://seeiendom.kartverket.no> er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

■ www.kartverket.no

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238



Doknr: 403099 Tinglyst: 26.05.2011
STATENS KARTVERK FAST EIENDGM

ERKLÆRING

Styret i Søndre Skøyen Boligstiftelse, org.nr. 971 436 158, viser til pkt. 5 C i fremfestekontrakten som lyder:

"Fremfesteren har anledning til å overdra sine rettigheter med tilhørende forpliktelser etter nærværende kontrakt, men den nye fremfester må godkjennes av stiftelsen. Godkjennelsen kan ikke nektes uten saklig grunn."

Med denne erklæring slettes ovennevnte klausul slik at fremfestekontrakten fritt kan overdras. Dette gjelder fremfestekontrakten for følgende eiendommer:

- Gnr. 144 Bnr. 1278 i Oslo
- Gnr. 144 Bnr. 1281 i Oslo
- Gnr. 144 Bnr. 1282 og 1284 i Oslo
- Gnr. 144 Bnr. 1283 i Oslo
- Gnr. 144 Bnr. 1304 i Oslo
- Gnr. 144 Bnr. 1305 i Oslo
- Gnr. 144 Bnr. 1338 i Oslo
- Gnr. 144 Bnr. 1339 i Oslo
- Gnr. 144 Bnr. 1361 i Oslo
- Gnr. 144 Bnr. 1362 i Oslo
- Gnr. 144 Bnr. 1363 i Oslo
- Gnr. 144 Bnr. 1364 i Oslo
- Gnr. 144 Bnr. 1365 i Oslo
- Gnr. 144 Bnr. 1366 i Oslo
- Gnr. 144 Bnr. 1367 og 1407 i Oslo
- Gnr. 144 Bnr. 1472 i Oslo

* Påtegnet i bnr. 1278 nr. 1-65.
 bnr. 1281 nr. 1-40.
 bnr. 1282 nr. 1-65.
 bnr. 1366 nr. 1-16
 bnr. 1283 nr. 1-24
 bnr. 1304 nr. 1-24
 bnr. 1305 nr. 1-24
 bnr. 1362 nr. 1-32
 bnr. 1364 nr. 1-24
 bnr. 1338 nr. 1-8

bnr. 1339 nr. 1-0
 bnr. 1365 nr. 1-56
 bnr. 1363 nr. 1-56
 bnr. 1361 nr. 1-73

Det bes også om at stiftelsens organisasjonsnummer noteres på ovennevnte eiendommer.

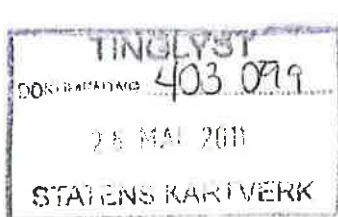
Oslo, den 26.05.2011

John Ingeberg
Geir Wabø

B. Fosberg
Arvid Berg

Henning Carlson

Jeg bekrefter at underskriverne er over 18 år og har vedkjent seg underskriftene i mitt nærvær. Jeg er myndig og bosatt i Norge.



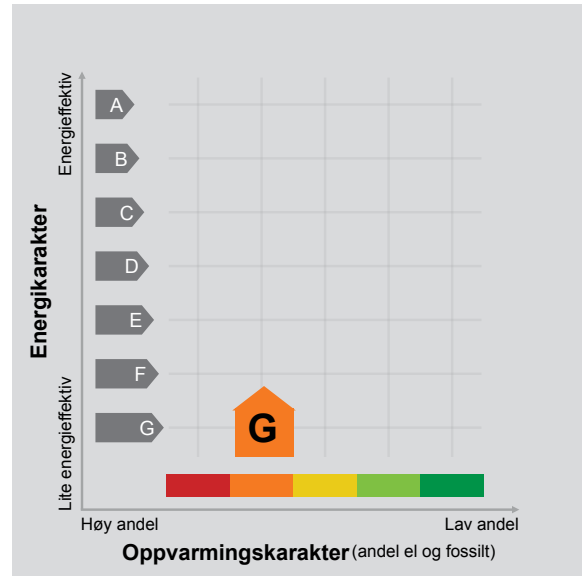
Pål Berg
 Pål Berg
 Advokat

bnr. 1372, 1407, 1367
 og 1384 har ikke
 framfester.

framfester på snr. 74 og 75

ENERGIATTEST

Adresse	Skrabben 1A
Postnummer	0682
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1281
Seksjonsnummer	5
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80324588
Bruksenhetsnummer	U0101
Merkenummer	Energiattest-2025-236088
Dato	15.12.2025



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

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

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

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

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

Målt energibruk 13 053 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene. Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

13 053 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm ³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	0 liter ved



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Luft kort og effektivt

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Montere automatikk på utebelysning

- Montere urbryter på motorvarmer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere.

Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1967
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	149
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [24 24 08 95](tel:24240895).

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: 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 5: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 6: 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 kjøleskap 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 7: 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 8: 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 9: Reduser innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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 10: 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 11: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 12: 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.

Tiltak 13: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring 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.

Tiltak 14: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: 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 varmeanlegg

Tiltak 19: Montering av peisinnstatts i åpen peis

I åpen peis (murt peis uten støpejernsinnstatts og uten dører) utnyttes kun 10-30 % av energiinnholdet i veden. Ved å montere et lukket, rentbrennende ildsted (peisinnstatts med tette dører) reduseres varmetapet og energien i veden utnyttes mer effektivt - opptil 75 % virkningsgrad. I tillegg reduseres røykgassforurensning og utslippene med inntil 90 %.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (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 21: 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. m².

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 22: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 23: 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 24: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 25: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 26: Isolering av gulv mot grunn

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

Tiltak 27: 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.



RAPPORT

utført av akkreditert laboratorium
RAPPORTEN UTARBEIDET

2009-05-27

MÅLINGEN UTFØRD FOR

Charlotte Søndergaard

Skrabben 1a

NO-0682 Oslo NORGE

TELNR. 4741238940

Måling av radon i inneluft

med lukket sporfilm med filter

UTSKRIFTSDATO
2009-05-27

KUNDENR.
2085321:1

Rapportside 1 (1)

Charlotte Søndergaard
Skrabben 1a
NO-0682 Oslo NORGE

RAPPORT ER SEND TIL:

Charlotte Søndergaard

Beskrivelse av målingen

Målingen er utført med sporfilm med filter i henhold til metodebeskrivelse, i 2005:01, fra Strålsikkerhetsmyndigheten i Sverige.

Sporfilmene ble eksponert mellom 2009-02-05 – 2009-05-05.

De ankom til Gammadata og ble forbehandlet 2009-05-08. De ble målt 2009-05-18.

Opplysninger om eiendommen

Adresse for måling: , Skrabben 1a , NO-0682 Oslo NORGE

Gårdsnr: 144

Kjeller/sokkeletasje:

Bruksnr: 1281

Byggemateriale grunnmur:

Bygningsnr:

Type ventilasjon:

Naturlig

Boligtype: Blokkleilighet

Byggeår:

1967

Opplysningene er framskaffet av Charlotte Søndergaard, som også står inne for at måleveiledningen ble fulgt.

Målt radonkonsentrasjon

Sporfilm	Rombetegn.	Romtype	Etasjeplan	Daglig luftning	Målever. Bq/m ³	Årsmiddelverdi Bq/m ³
449475	Barnerom	Soverom	Sokkeletasje	0-1 time	30 +/- 10	20
449478	Foreldrerom	Soverom	Sokkeletasje	3-6 timer	20 +/- 10	20
161243	Behandlingsrom	Annet boligrom	Sokkeletasje	0-1 time	30 +/- 10	20
450256		Stue	1 etasje	0-1 time	40 +/- 10	30

Anbefalt tiltaksnivå for radon i bo- og arbeidsmiljø er 200 Bq/m³ (årsmiddelverdi). Dersom årsmiddelverdien i et oppholdsrom er 200 Bq/m³ eller høyere, bør tiltak gjennomføres (snu arket og les mer). Årsmiddelverdi er beregnet ut fra midlere radonkonsentrasjon i måleperioden og et antatt (typisk) variationsmønster for årstidene.

Kommentar til målingen

Målt årsmiddelverdi for sporfilmer plassert i boligrom er under anbefalt tiltaksnivå på 200 Bq/m³.

Trygve Rönqvist (Elektronisk signatur)

Signatur av laboratorieansvarlig ved Gammadata Mätteknik AB

Denne rapporten får kun gjengis i sin helhet, om ikke laboratoriet som har utarbeidet den, skriftlig har godkjent noe annet på forhånd.

For informasjon om grenseverdier, se baksiden.



gammadata

Box 15120, SE-750 15 Uppsala, Sverige

Tlf: 330 50 303 Faks: +46 (0) 18 555 888

E-post: info@gammatadaradon.se Internett: www.gammatadaradon.se

Comfort Bryn AS

Østensjøveien 60
0667 OSLO
Telefon 22 76 15 70
Foretaksreg. NO 985 160 759 MVA
Bankgirokonto 1645.05.29935

Henning Søndergaard

Skrabben 1 A
0682 OSLO

Faktura nr. 16095

Kundenr 118175
Fakturadato 21.06.21
Forfall 01.07.21
KID nr 0160952
Ordre nr. 16446
Levert dato 16.06.21

Leveringsadresse

Skrabben 1 A
0682 OSLO

FAKTURA GJELDER

Byttet klosett og kjøkkenkran:

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
KJØKKENKRAN SAFIRA MED/AVST. ORAS 1035FS	1,0	STK	1 752,00	1 752,00
KLOSETT TREVI BASIC 592 S-LÅS HVIT ENKELSPYLING 35092-01	1,0	STK	1 912,00	1 912,00
KLOSETTSETE TREVI 91596 QUICK RELEASE / FASTE HENGSLER	1,0	STK	1 600,00	1 600,00
TIPPUNION 10 X 3/8" UTV. FPL 53303-210 M/HYLSE, BLISTER.	2,0	BLS	94,40	188,80
UNION 10X3/8" INNV. FKR FPL 53302-210	1,0	STK	90,40	90,40
KLOSETTSTUSS SERRES HVIT	1,0	STK	190,00	190,00
BF RUSTFRI SLANGEFORB.SILIKON 1/2X10X0,35 M/SL.NIPPEL PRISGR. 13	1,0	STK	136,80	136,80
"BF KLOSETTKRAN 1/2" M/GREP" PRISGR. 15	1,0	STK	177,60	177,60
"BF 5371A FORKR.OVERGANG 3/4" UTV.X1/2" INNV." PRISGR. 11	1,0	STK	112,80	112,80
BIMATERIELL- KORONATILTAK, MUNNBIND	2,0	R.S.	28,00	56,00
FESTE- OG PAKNINGSMATERIELL	1,0	RS	200,00	200,00
BILHOLD	1,0	STK	520,00	520,00

MEDGÅTT ARBEID

Rørlegger - Patrik Ormestad, inkl. reisetid. 3,5 tim 952,00 3 332,00

Totalt eks. mva 10 268,50

Merverdiavgift 25.0% 2 567,13

Totalt ink. mva 12 835,50

Betalingsinformasjon		Faktura nr. 16095	Kontonr 1645.05.29935
Kunde Henning Søndergaard	Fakturadato 21.06.21	KID nr 0160952	
Kundenr 118175	Forfall 01.07.21	Å betale 12835,50	

Comfort Bryn AS

Østensjøveien 60
0667 OSLO
Telefon 22 76 15 70
Foretaksreg. NO 985 160 759 MVA
Bankgirokonto 1645.05.29935

Henning Søndergaard

Skrabben 1 A
0682 OSLO

Faktura nr. 16095

Kundenr 118175
Fakturadato 21.06.21
Forfall 01.07.21
KID nr 0160952
Ordre nr. 16446
Levert dato 16.06.21

Leveringsadresse
Skrabben 1 A
0682 OSLO

FAKTURA GJELDER

Byttet klosett og kjøkkenkran:

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
KJØKKENKRAN SAFIRA MED/AVST. ORAS 1035FS	1,0	STK	1 752,00	1 752,00
KLOSETT TREVI BASIC 592 S-LÅS HVIT ENKELSPYLING 35092-01	1,0	STK	1 912,00	1 912,00
KLOSETTSETE TREVI 91596 QUICK RELEASE / FASTE HENGSLER	1,0	STK	1 600,00	1 600,00
TIPPUNION 10 X 3/8" UTV. FPL 53303-210 M/HYLSE, BLISTER.	2,0	BLS	94,40	188,80
UNION 10X3/8" INNV. FKR FPL 53302-210	1,0	STK	90,40	90,40
KLOSETTSTUSS SERRES HVIT	1,0	STK	190,00	190,00
BF RUSTFRI SLANGEFORB.SILIKON 1/2X10X0,35 M/SL.NIPPEL PRISGR. 13	1,0	STK	136,80	136,80
"BF KLOSETTKRAN 1/2" M/GREP" PRISGR. 15	1,0	STK	177,60	177,60
"BF 5371A FORKR.OVERGANG 3/4" UTV.X1/2" INNV." PRISGR. 11	1,0	STK	112,80	112,80
BIMATERIELL- KORONATILTAK, MUNNBIND	2,0	R.S.	28,00	56,00
FESTE- OG PAKNINGSMATERIELL	1,0	RS	200,00	200,00
BILHOLD	1,0	STK	520,00	520,00
MEDGÅTT ARBEID				
Rørlegger - Patrik Ormestad, inkl. reisetid.	3,5	tim	952,00	3 332,00
Totalt eks. mva				10 268,50
Merverdiavgift 25.0%				2 567,13
Totalt ink. mva				12 835,50
Betalingsinformasjon		Faktura nr. 16095	Kontonr 1645.05.29935	
Kunde Henning Søndergaard	Fakturadato 21.06.21	KID nr 0160952		
Kundenr 118175	Forfall 01.07.21	Å betale 12835,50		

Henning Søndergaard
Skrabben 1 A
0682 OSLO

Leveringsadresse
Skrabben 1 A
0682 OSLO

Faktura nr. 16095
Kundenr 118175
Fakturadato 21.06.21
Forfall 01.07.21
KID nr 0160952
Ordre nr. 16446
Leverert dato 16.06.21

FAKTURA GJELDER

Byttet klosett og kjøkkenkran:

Beskrivelse	Antall	Enh	Enh. pris	Beløp
MEDGÅTT MATERIELL				
KJØKKENKRAN SAFIRA MED/AVST. ORAS 1035FS	1,0	STK	1 752,00	1 752,00
KLOSETT TREVI BASIC 592 S-LÅS HVIT ENKELSPYLING 35092-01	1,0	STK	1 912,00	1 912,00
KLOSETTSETE TREVI 91596 QUICK RELEASE / FASTE HENGSLER	1,0	STK	1 600,00	1 600,00
TIPPUNION 10 X 3/8" UTV. FPL 53303-210 M/HYLSE, BLISTER. UNION 10X3/8" INNV. FKR FPL 53302-210	2,0	BLS	94,40	188,80
KLOSETTSTUSS SERRES HVIT	1,0	STK	90,40	90,40
RUSTFRI SLANGFORB.SILIKON 10X10X0,35 M/SL.NIPPEL PRISGR. 13	1,0	STK	190,00	190,00
KLOSETTKRAN 1/2" M/GREP" SGR. 15	1,0	STK	136,80	136,80
5371A FORKR.OVERGANG 3/4" 1/2" INNV." PRISGR. 11	1,0	STK	177,60	177,60
MATERIELL- KORONATILTAK, MUNNBIND E- OG PAKNINGSMATERIELL	1,0	STK	112,80	112,80
D	2,0	R.S.	28,00	56,00
	1,0	RS	200,00	200,00
	1,0	STK	520,00	520,00
T ARBEID				
- Patrik Ormestad, inkl. reisetid.	3,5	tim	952,00	3 332,00
mv				10 268,50
ift 25.0%				2 567,13
va				12 835,50

Informasjon
Henning Søndergaard
18175

Faktura nr. 16095
Fakturadato 21.06.21
Forfall 01.07.21

Kontonr 1645.05.29935
KID nr 0160952
Å betale 12835,50



HENNING SØNDERGAARD
Skrabben 1A
0682 OSLO

Saksnummer 25/16092
Dokumentdato 04.08.2025
Kontrolldato 01.07.2025
Saksbehandler Tommy Cornelius Jacobsen
Gnr/bnr. 144/1281/0/5
Adresse Skrabben 1A
Leilighet U0101

Tilsynsrapport med avvik

Vi gjennomførte tilsyn med fyringsanlegg hos deg den 01.07.2025. Under tilsynet avdekket vi følgende avvik:

- 1. Eieren har ikke sørget for at skorsteinen virker som forutsatt. jf. Forskrift om brannforebygging § 5 6 andre ledd.**

Avviket gjelder for:

Skorsteinsløp i bruksenhet - 414912 - 1

Kommentar:

Det ble avdekket at det er teglskorstein har strekkholdig tapet. Strekkholdig tapet forhindrer feier å kontrollere skorstein for sprekkdannelse.





Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



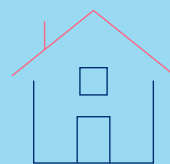
Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 7 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Forbrukerinformasjon:

Trygg bolighandel med nye regler fra 1. januar 2022

Her er kortversjonen av det du må vite! Reglene gjelder for boliger som selges (bud som aksepteres) fra 1. januar 2022.

Denne informasjonen er laget av forbrukerorganisasjonen Huseierne, Forbrukerrådet, Norsk takst, Norges Eiendomsmeglerforbund og EiendomNorge.

Kort om de nye reglene fra 1. januar 2022

Fra 1. januar 2022 endres reglene i avhendingsloven om kjøp og salg av brukt bolig.

Selger kan ikke ta generelle forbehold om tilstanden ved salg til forbrukerkjøpere. Boliger og fritidsboliger kan ikke selges «som den er» til forbrukere.

Det stilles da strengere krav til informasjonen fra selger. Selger må fremdeles opplyse om alle kjente forhold ved boligen, og opplysningene skal være korrekte. I tillegg bør selger innhente en ny type tilstandsrapport som vil gi kjøper mer og bedre opplysninger om boligen.

Fra 1. januar 2022 gjelder også en helt ny forskrift til avhendingsloven om tilstandsrapporter. Denne setter strenge krav til både innholdet i og utførelse av tilstandsrapporter.

Endringene i avhendingsloven og den nye forskriften skal sammen stimulere til at mer og bedre informasjon foreligger om boligene før salg. Jo mer som er avklart om tilstanden i forkant, desto mindre rom blir det for skuffelser og konflikter senere.

Det er i både selgers og kjøpers interesse at bolighandelen er så trygg som mulig. Kjøper må få vite hva han kjøper, og selger må kunne legge salget bak seg uten stor risiko for krav i etterkant.

Hovedpunkter og råd om de nye reglene:

- Selger anbefales å få laget en tilstandsrapport som oppfyller kravene i forskriften om tilstandsrapporter – en «godkjent tilstandsrapport»
- Det som er tydelig beskrevet i en slik tilstandsrapport eller andre salgsdokumenter blir kjøpers ansvar. Dette gjelder selv om kjøper ikke har lest dokumentene. Kjøper må derfor lese rapporten og alle andre salgsdokumenter godt.
- Boligen skal også vurderes ut fra blant annet type, alder og synlige tilstand. Det vil si at kjøper kan ha mindre forventninger til eldre boliger enn til nye boliger. Det kan være skader eller feil som ikke er beskrevet, men som selger likevel ikke kan holdes ansvarlig for.
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader opp til 10 000 kroner. Dette er en slags egenandel (egenrisiko) for kjøper der selger er ansvarlig. Denne beløpsgrensen får altså bare betydning for utmåling av prisavslag eller erstatning dersom eiendommens tilstand ikke tilsvarer det som følger av avtalen.

Hva må du passe på som selger og kjøper? Les mer på neste side!



Hva må du passe på som selger?

- Gi god og riktig informasjon!
- Sørge for å dokumentere boligens tilstand med en godkjent tilstandsrapport.
- Fylle ut egenerklæringen etter beste evne. Egenerklæringen er et viktig grunnlag for den bygningskyndiges videre undersøkelser og vurderinger, og for boligselgerforsikring om du ønsker det.
- Feil eller mangelfull utfylling av egenerklæringen kan medføre ansvar for deg i form av regress eller avkortning av eventuell boligselgerforsikring.
- Lese grundig igjennom tilstandsrapporten og salgssoppgaven for å sjekke at det ikke er feil eller misforståelser. Avhendingsloven og forskriften om tilstandsrapporter krever at opplysninger skal gis i klart og tydelig språk!
- Hvis du er usikker på om noe er relevant, eller om informasjonen er tilstrekkelig, bør du ta det opp med eiendomsmegler og den bygningskyndige – før informasjonen blir publisert!
- Jo mer du opplyser, jo mindre risiko er det for at kjøper vil klage til deg etter salget. Spør hvis du lurer på noe – før informasjonen blir publisert!

Hva må du passe på som kjøper?

- Lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye.
- Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgssoppgaven eller på andre måter.
- Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer. For eksempel å bytte fra gulvbelegg til parkett eller å etterisolere for bedre energibesparelse.
- Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

Den viktige tilstandsrapporten

En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningskyndige har funnet ved sin undersøkelse. Den bygningskyndige vurderer

boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen

ble oppført. Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.

Hva inneholder den nye tilstandsrapporten?

Tilstandsrapporten beskriver bygningsdeler og rom etter kravene i forskriften om tilstandsrapport.

Noen bygningsdeler og rom omfattes ikke av minimumskravet til hva en tilstandsrapport skal inneholde. Dette gjelder blant annet tilleggsbygg slik som garasje og andre frittstående bygninger, støttemurer, etasjeskiller og utvendige trapper.

Som selger kan du be om at disse vurderes av den bygningskyndige og tas med i tilstandsrapporten. Slik får du formidlet relevant informasjon til kjøper på en trygg måte. Det gir deg som selger lavere risiko for å motta klage og krav fra kjøper.

NB: Dersom du tror boligen din først vil bli solgt etter 1. januar 2022, anbefaler vi at du innhenter en tilstandsrapport som tilfredsstiller de nye kravene.

Vite mer? Les her!

[Huseierne.no/boligsalg](https://huseierne.no/boligsalg)
[Norsktakst.no](https://norsktakst.no)
[NEF.no](https://nef.no)
[Forbrukerrådet.no](https://forbrukerradet.no)
[EiendomNorge.no](https://eiendomnorge.no)

Forbrukerinformasjon
om trygg bolighandel
versjon 1, november 2021



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

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

Generelt

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

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. 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.

NOTATER

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør 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 AVTALERETTLIGE 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

Oppdragsnr: 40-25-1001

Adresse: Skrabben 1 A, 0682 Oslo

Betegnelse: Gnr. 144, Bnr. 1281, Snr. 5, Oslo kommune.

Undertegnede inngir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum kr _____

+ vanlige omkostninger (**dokumentavgift, tinglysningsgebyr og evt. gebyr til forretningsfører**)

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon (bank): _____ Referanse: _____

_____ kr

_____ kr

Egenkapital _____ kr

SUM _____ kr

Egenkapitalen består av:

- Salg av nåværende bolig eller annet fast eiendom
 Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd) Annet

Ønsket overtagelsesdato: _____

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den _____ kl. _____.

Budet er bindende til kl 1600 denne dag, hvis ikke budgiver har angitt annet klokkeslett.

Budet er inngitt på bakgrunn av salgsprospekt som er gokjent av selger datert 29.12.2025

Salgsoppgave:

Energiattest er mottatt: Ja Nei

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for meg/oss når det er kommet til selger eller megler som er selgersadressat sin kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres muntlig eller skriftlig innen akseptfristen.

Jeg / vi er kjent med at selger og megler forutsetter at jeg / vi har besiktiget eiendommen, at jeg / vi har mottatt og satt oss godt inn i salgsoppgaven med vedlegg. For det tilfelle at salgsoppgave ikke er mottatt plikter jeg / vi å informere megler om dette.

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign

_____, den _____

Navn: _____

Personnr: _____

Adresse: _____

Tlf: _____

Sign



Kontakt oss