

Etterstadsletta 65B



Velkommen til

Etterstadsletta 65B



Salgsoppgaven produsert 12. mai 2025

Etterstad

Lys og pen 3-roms m/ solrik balkong og peis - God beliggenhet og pent utsyn - Nyere kjøkken - Gjennomgående - Parkering*

Prisantydning	5 900 000,-
Fellesgjeld	45 911,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	5 955 473,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 036,-
BRA-i	65 kvm
Totalt BRA	82 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1950

Megler	Christoffer Fraurud
Telefon	464 21 918
E-post	c.fraurud@nordvikbolig.no

Megler 2	Milla Johnsen
Telefon	464 20 669
E-post	m.johnsen@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Christoffer Fraurud v/Nordvik ønsker velkommen til en lys og gjennomgående 3-roms leilighet med meget trivelig beliggenhet på Etterstadsletta. Boligen har en flott uteplass med gode solforhold og et åpent utsyn mot borettslagets grønne fellesarealer. God planløsning i kombinasjon med gjennomgående naturlig sollys, gjør at leiligheten føles luftig. Her kan du flytte rett inn!

- Peis i stue
- Balkong på 8 kvm med mye sol
- God intern beliggenhet
- Kjøkken fra 2015
- Vinduer og balkongdør fra 2012
- Tre disponible boder
- *Gode parkeringsmuligheter
- Sikringsordning
- Tilgang til industrimaskiner i fellesvaskeri
- Ingen dokumentavgift
- Store grøntområder
- Veldrevet borettslag
- Turområder og hyppig kollektivavganger i umiddelbar nærhet

Arealer og innhold

BRA-i:	65 kvm
BRA-e:	17 kvm
Totalt BRA:	82 kvm
TBA:	8 kvm

Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 12 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Etterstadsletta 65 B

2. Etasje

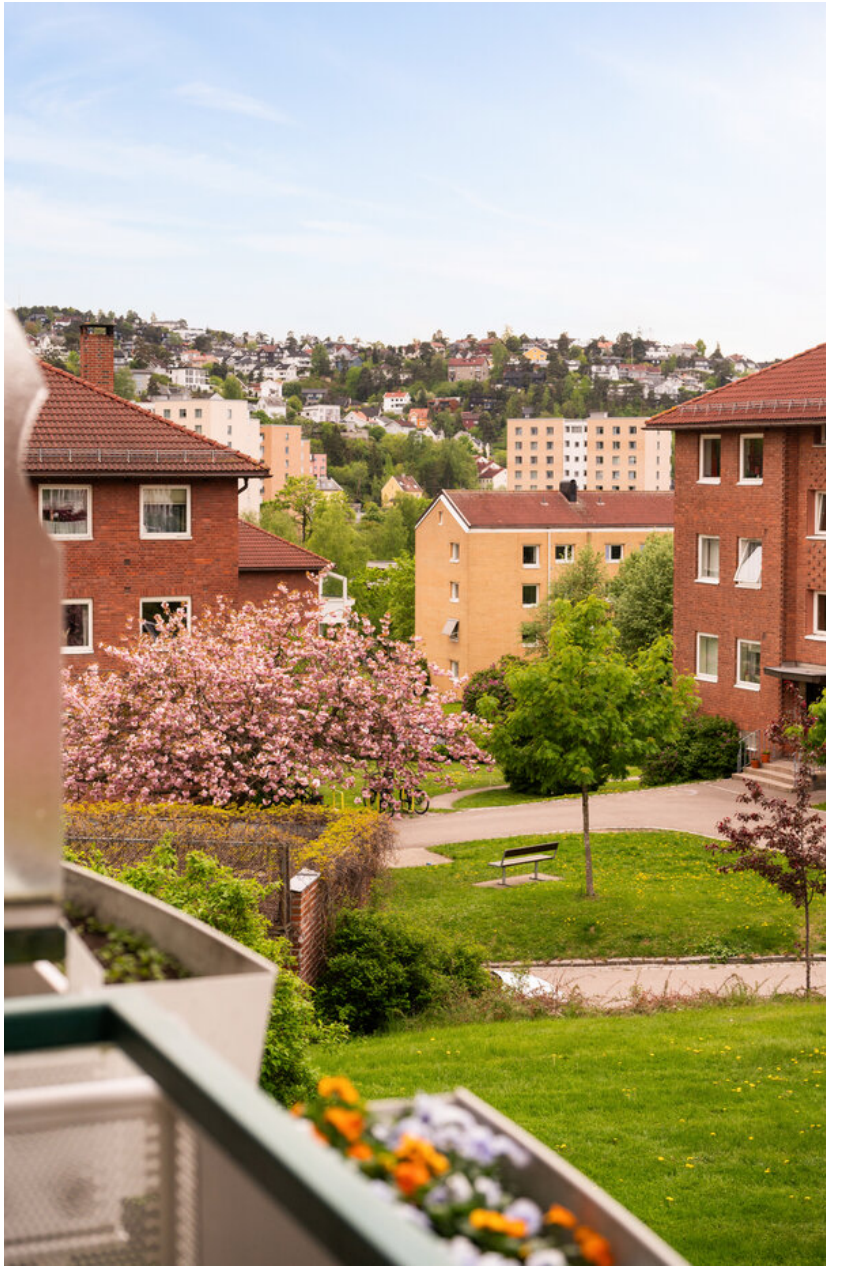


Plantegning kan ikke brukes til detaljmåling og arealutregning. Mål er satt på kun innvendige rom. Avvik kan forekomme.


































AEG


















JD 77106











Informasjon

Etterstadsletta 65B

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0122/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Etterstadsletta 65B, 0660 OSLO
Gnr 237, bnr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 158 i Etterstad Sør Borettslaget, org.nr. 950151315

Selgere
Håvard Sagbakken Saanum
Maren Holthe Hedne

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
45 911,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 945 911,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 955 473,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 964 773,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1950

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 65 kvm
BRA-e: 17 kvm
Totalt BRA: 82 kvm
TBA: 8 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 65 kvm. Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom.
Total BRA: 65 kvm.
TBA: 8 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 12 kvm. To kjellerboder.
Total BRA: 12 kvm.

4. etasje:
BRA-e: 5 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold

Boligen inneholder: Entré, stue, kjøkken, bad og to soverom. Fra stuen er det utgang til en balkong.

I tillegg disponerer boligen en bod på loft og to boder i kjeller.

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard

Stue
Lys og innbydende stue med slitesterkt laminatgulv og vegger malt i en behagelig blåfarge. Rommet har god planløsning med naturlig plass til både sofagruppe og spisebord. En peisovn i hjørnet bidrar med både varme og hygge, og pipeløpet ble rehabilitert i 2020 i regi av borettslaget. Himlingen er holdt i en nøytral tone og har spotteskinne for god belysning. Bokhylle og skjenk medfølger.

Balkong
Fra stuen er det utgang til en solrik, vestvendt balkong på ca. 8 kvm. – en nydelig forlengelse av oppholdsrommet. Balkongen har tregulv lagt over betongdekke, markise for solskjerming og god plass til utemøbler. Her kan du nyte utsyn over borettslagets grønne og rolige fellesarealer.

Kjøkken
Pent og funksjonelt Kvik-kjøkken fra 2015 med hvite, glatte fronter og laminert benkeplate. Kjøkkenet er separat fra stuen og godt utnyttet med god benkeplass og smart planløsning. Nedfelt vask, ett-greps blandebatteri og integrerte hvitevarer som kjøl/frys, oppvaskmaskin (ny i 2024), stekeovn (nytt varmeelement i 2025) og induksjonstopp. Kullfilterventilator sørger for ventilasjon. Komfyrvakt bør etableres. I vindussonen er det en hyggelig barløsning som fungerer både som spiseplass og ekstra arbeidsflate. Eget vinskap medfølger.

Bad
Flislagt bad som ble oppgradert i 2011 (iht. tidligere salgsopplysninger) med flis-på-flis, gulvvarme og moderne innredning. Badet har heldekkende servant på underskap, speil med belysning, vegghengt toalett og dusj med herdet glassdører. Nye dusjdører i 2025. Det er også opplegg for vaskemaskin.

To soverom
Boligen har to romslige soverom, begge med store vinduer som gir rikelig med dagslys og gode luftemuligheter. Hovedsoverommet er malt i en dyp blåfarge, mens det andre soverommet har en lys og varm beige tone. Det er plass til dobbeltseng og nattbord på begge rom, og garderobeskap medfølger i hvert rom for praktisk oppbevaring.

Entré
Lys og velorganisert entré med slitesterkt laminatgulv og delikate veggfarger. Gangen fungerer som et sentralt knutepunkt i boligen og bidrar til en god flyt i planløsningen. I enden av gangen ble det i 2021 montert en romslig skyvedørsgarderobe med speilfronter som gir både oppbevaringsplass og et ryddig inntrykk.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering

*Beboere i borettslaget kan parkere kostnadsfritt på oppmerkede plasser langs borettslagets adkomstveier, forutsatt at registreringsnummer er registrert elektronisk. Gjesteparkering registrerer beboere selv elektronisk i appen til VestPark.

Borettslaget har i tillegg 55 faste parkeringsplasser. Styret fordeler parkeringsplassene etter egen venteliste. Leiekostnader/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Fra 1. januar 2024 økte prisen på leie av parkeringsplass til kr 368,- per måned. I tillegg kommer det et etableringsgebyr fra OBOS på 850,- kr. Ved bytte av p-plass tar OBOS samme etableringsgebyr.

Borettslaget har også to garasjeplasser som fordeles etter ansiennitet i borettslaget. Her er leien på ca. 1 000,- kr per måned.

Borettslaget har 12 ladestasjoner for elbiler. Beboeren selv bestiller abonnement til lading fra MOVEL, og du mottar en ladebrikke. Du betaler strømforbruket til MOVEL. Maks ladetid for elbiler er 16 timer, og 10 timer for hybridbiler.

Det er beboerparkering i området. Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 5700 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 2850 kroner for ett år
El-bil : 1920 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 960 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
- 2025: Ny dusjvegg installert. Gjennomført av rørlegger v/Comfort Bryn. Fra forrige eiers egenerklæring: Delvis renovert bad i 2011. 2011; la flis på flis på veggene, fjernet innebygd skap fra gang og integrerte i badet, pigget opp gulv og la ny membran, støpte gulv og la varmekabler, satt opp vegghengt toalett og la

opp nye rør til dusj, vask og vaskemaskin. Satte opp ny servant og dusj. Fått hjelp av venner og bekjente som er faglærte rørleggere, murer, og elektriker i arbeidet med badet.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
- Fra forrige eiers egenerklæring: Ny membran i 2011. ØBTAK AS v/ Mats utførte arbeidet med våtromsmembran.

Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
- Fra forrige eier: ØBTAK har lagt våtromsmembran. Følgende er gjort av venner og bekjente: Faglært elektriker har lagt varmekabler, rør er lagt av faglært rørlegger, gulvet er støpt av murer og flisene er lagt av undertegnede [forrige selger] (som er faglært mekaniker og oppretter). Sisterne og vegghengt toalett er montert av faglært rørlegger.

Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
- Installert utelys og strømuttak på balkong i 2021 (ElektroSivert Installasjon AS). Piperehabilitering i regi borettslaget, 2020. Nytt ildsted (rentbrennende) fra 2011, Feiermester Alf Pettersen (regi tidligere eier).

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- 2021: - Opplegg for samt montert spotskinner i stue. - Byttet fra 1-pol bryter til Plejd dimmer i stue. - Fjernet løs stikkontakt og kabel i stue. - Montert dobbel innfelt stikkontakt m/j i stue. - Opplegg av 2-pol påvegg bryter ved veranda dør, samt opplegg av dobbel stikkontakt m/jord og klapplokk (IP44) og lampe på veranda. - Montert Eaton jordfeilsikring c16/30mA i sikringsskap og tilkoblet stue kurs. - Opplegg av dobbel på vegg stikkontakt m/j i bod. Gjennomført av ElektroSivert Installasjon AS.

Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Borettslaget gjennomførte kontroll av el-anlegget i fellesområder i 2025, oppfølging og retting pågår.

Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
- Borettslaget har felles ladeanlegg for elbil. Antar at det er gjort av faglært.

Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
- 2024: Ny kjøkkenkran og bytte av to avløp på kjøkken. Gjennomført av rørlegger v/Comfort Bryn. 2015: Nytt kjøkken installert av KVIK, regi tidligere eier.

Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- 2025: Nytt varmeelement stekeovn (Hvitevareservice AS) 2024: Ny termostat til varmekabler på bad. Ny oppvaskmaskin kjøkken. 2021: Ny skyvedørsgarderobe (plassbygd) i gangen. 2020: Maling av overflater i stue, to soverom og gang. 2015 (tidligere eier): Nytt kjøkken montert av KVIK. 2012: Nye vinduer i regi borettslaget.

Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
- I regi borettslaget (1. etg), 2025.

Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Tre sprukne fliser. To ved toalett, en på vegg.

Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
- Var fyringsforbud en kortere periode før piperehabilitering i 2020. Borettslaget installerte stålrør i alle piper. Har vært flere kontroller siden, ingen kjente problemer med vårt pipeløp etter 2020. Én sprekk i bakvegg i peisovn.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
- Noen skjevheter i gulv/vegger (bygget er fra tidlig 1950-tall).

Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
- Lekkasje fra sluk på kjøkken i 2024. Byttet avløp, alt ok siden.

Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
- Observert noe sølvkre på bad (sporadisk).

Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
- Ventilasjonsluke på kjøkken er bak skapdør i høyt overskap. Luken skal egentlig være åpen av hensyn til borettslagets naturlige ventilasjonsanlegg.

Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
- Sporveien planlegger oppgradering av verkstedet på Etterstad. Inkluderer lokk over t-banen, nye boliger/kontor/tjenestetilbud.

Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften/fellesutgiftene/fellesgjelden?
- Borettslaget diskuterer å gjennomføre ENØK-tiltak i fellesområder.

Bygningssakkyndig

Takstportalen Aleksander Olsen

Byggemåte

Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Bygård med tekket saltak. Yttervegger i teglstein/murkonstruksjon med utvendig fasade i teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser. Fabrikkmalte trevinduer og balkongdør med isolerglass fra 2012. Finert slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstall.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Rekkverket på balkong er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder
- Noe slitasje på gulv
- Sprukket ildplate inne i peis
- Ukjent tettesjikt/membran. Ingen dokumentasjon på badets oppføring, dog

dokumentasjon på selve membran
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på sluk- og membranløsningen
- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne
- Kun naturlig ventilasjon
- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen
- Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system
- Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning
- Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken
- Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampeskjerm i gangen
- Bokhylle soverom 2
- Frittstående hvitevarer

Følgende løsøre og tilbehør følger med:
- Bokhylle stua
- Skjenk i stua
- Vinskap (i tillegg har vi i boden et ekstra "vanlig" skap som kan settes inn i stedet - den medfølger også)

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

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

F - oransje

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er

riktig.

Energiattest er basert på senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming. Peisovn i stue.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 5 800 kWh (2022).
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 036,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, kommunale avgifter, kabel-TV/internett (50 Mbps) felles forsikringer, vaktmestertjenester, fast renhold, renter, avdrag, forretningsførsel m.m.

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven. Normalt justeres felleskostnadene 1-2 ganger årlig på grunn av generell prisøkning i markedet. Styret vedtok 5% økning av felleskostnadene fra og med januar 2025.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 395 300,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 581 199,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 300 andelsleiligheter. Etterstad Sør Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950151315. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Etterstad Sør Borettslag er tilknyttet Etterstad Kabel-TV. Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.

Borettslaget har en egen barnevognsgarasje med 16 barnevognsgarasjer til gratis utlån. Fellesrom i kjeller er kun for sykler, barnevogner, kjelker og lignende. Det er

mulighet for leie av lagerrom som borettslaget har i kjeller. Disse leies ut til beboere og eksterne virksomheter.

Etterstad sør borettslag har en ansatt vaktmester.

Fellesvaskeri er i Etterstadsletta 61 D. Betaling skjer med kort, som lades i vaskeriet. Borettslaget har avtale med DNR (Det norske Renholdsbyrå AS) om ukentlig renhold av borettslagets trappeoppganger.

ENØK-tiltak i vaskeri- og vaktmesterbygget
Styret har vedtatt å gjennomføre enøk-tiltak i vaskeri-/vaktmesterbygget, som står for omtrent halvparten av fellesstrømmen. Tiltakene omfatter bl.a. nye vinduer, dører og garasjeporter, nytt ventilasjonsanlegg og installasjon av varmepumper, med en total kostnadsramme på 2,5 mill. kr, finansiert av egne midler. Det er planlagt å søke støtte fra Enova og Oslo kommune for deler av kostnadene.

Vedlikehold/oppgradering 2024/2025:
- 13 av 41 inngangspartier ble rehabilitert og garasjedørene malt sommeren 2024
- Det har vært flere skader/fuktighetsproblemer på balkonger. Styret har satt i gang et prosjekt om reparasjon av balkonger i 3./4. et, og vurderer omfanget fortløpende
- PPM Prosjekt as har levert en tilstandsrapport om vaskeri/vaktmesterbygget, og har anbefalt både ENØK tiltak, og langsiktig vedlikeholdsplan. Styret utarbeidet en sak om dette til Generalforsamlingen - mai 2025.
- Vi har mottatt en Energikartleggingsrapport fra / ENØK fra OBOS Prosjekt as, og styret deltok i dette arbeid bl.a. ved å levere informasjon om vårt borettslag, og ha dialog underveis i arbeidet. Til dette arbeid fikk styret tilskuddsmidler fra Oslo kommune og fra Enova til å dekke alle kostnader. Tiltakene fremmes senere til GF
- Gamle lysrør på loftene blir byttet om til LED-lysene i løpet av mai/juni -25
- En ødelagt bunnledning (vannrør) ble skiftet i bygg 79B. Oslo kommune rettet opp feil i vannrør foran blokk 69.
- Gulvene i trappeoppganger ble bonet i mars 2025, samt i vaskeriet. Loftene og kjellergangen ble også rengjort i regi av vårt renholdsfirma.
- Alle veggene i oppgangene ble vasket høsten 2024, og to ble malt om våren. En vegg og kjellergang ble malt av beboere.
- Stoppekraner i kjellerne ble skiftet ut, og flere manometer ble byttet (måler vanntrykket)
- Varmtvannsberederen i styrets møterom ble byttet
- Det har vært noen runder med service og vedlikehold av vaskemaskiner og tørketrommel i fellesvaskeri.
- Styret har etablert en ny digital vedlikeholdsmodul i Styrerommet for å lettere ha oversikt over gamle og planlagte nye vedlikeholdsprosjekter
- Anleggsgartner Tom Røed med kolleger stått for vedlikehold av våre uteområder. Avtalen er vedtatt og fornyet ut 2025.
- Radonmåling i 3 mnd vinteren 2024/25, ble avsluttet 12 mars

Kort om styrets planer videre
- Styret vil skifte ut kjellervinduer til nye (med luftespalter), og søker om tilskudd fra Oslo kommune
- Gjennomføre flere ENØK tiltak og vedlikeholdstiltak i vaskeri/vaktmesterbygget
- Arbeide videre med ENØK for alle 20 blokker, og planlegge en ny Generalforsamling som kan ta stilling til mulig etterisolering av fasader, loftene og kjellerne
- Gå over til LED - lys i kjellere, men tidsplanen er avhengig av ENØK-satsing
- Restaurere flere balkonger - men prioriteringer bør gjøres
- Følge opp situasjonen på takene - de ble filmet våren 2025 - og sette inn tiltak etter behov

- Beboerne skal kunne bestille nye vinduer til sine leiligheter, styret arbeidet videre med saken. Forutsetning er at andelseierne selv dekker utgifter uten å ta opp lån fra borettslaget.
- Opprettholde god standard på uteområdet.
- Ha god brannsikring, og gode serviceavtaler på brannsikringstavler
- Fortsette å yte god service for beboerne i Etterstad Sør og sikre et godt bomiljø.

Vedlikeholdshistorikk for borettslaget:
2025 Tilstandsrapport for vaskeri/ vaktmesterbygget om ENØK
2025 Starte reparasjon av de øverste balkongene
2025 ENØK prosjekt: Energikartlegging. Oppstart 2024, styret fikk støtte fra Enova og Oslo kommune. Egen energikartlegging for vaktmesterbygget
2024/25 Radonmåling
2024 13 Inngangspartier restaurerert: Blokk 51, 55 B, 63, 65 B, 69, 71, 85 A, 87
2023 Boning i alle trappeoppganger
2022 Utskiftning av porttelefon og nøkkelsystem. Nye branndører på loft og i kjellere
2022 Montering av brannslukkere på loft loft og i kjellere
2022 Utskiftning av takvinduer
2021 Tetting rundt alle skorsteiner samt utskiftning av taksteiner som var ødelagt
2020 Skorsteinsrehabilitering
2020 OPAK-kartlegging
2019 Ventilrens i alle leiligheter
2018 Rørspyling i alle leiligheter
2018 Vindusutskifting for andelseiere som bestilte denne runden
2018 Nye ladeplasser elbiler
2017 Nye takvinduer
2016 Oppgradering av uteområder
2015- 2016: Opprusting av veier og parkeringsplasser, inngangspartier, uteplasser, grøntområder og nytt avfallsanlegg. Totalrammen ca 18. millioner kroner, prosjektet ble gjennomført innen tid- og kostnadsramme. Butikklokalene renovert. Lekeplass fornyet. Nytt brannvarslingssystem installert.
2014 Ny gressklipper
2013 Diverse rehabilitering -Nye låser til blokkenes inngangsdører, kjellerdører og loftsdører. Forprosjekt uteområder, vurdering av avløpsrør og drenering
2012 - 2013 Flere mindre partier asfaltert
2011 Ny reguleringsplan for adkomstveier
2011 - 2012 Piper på taket rehabilitert
2010 Diverse rehabilitering - Lagt duk/jord på skråninger på parkeringsplasser
2009 - 2010 Diverse rehabilitering - Elektriske anlegg kontrollert, og punktvis forbedret. Utbedring enkelte uteområder

Forretningsfører

Obos BBL

Forkjøpsrett

Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.
Frist: 23.05.2025

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier 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.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 45 911,- pr. 24.04.2025

Låenummer: OBBK02-98207890294
Type: A
Restsaldo: 13.293.927,-
Restløpetid: 25 år 3 md.
Term pr. år: 12
Rente: Flyt 5,70%
Andel av saldo: 45.911,-
Kapitalkostander: 287,-

Fellesformue

Kr 25 152,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Budsjett 2025
Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift samt større vedlikehold som omfatter blant annet Nye LED lys og nye kjellervinduer. Det er også andre prosjekter som ikke er budsjettert som el-sikkerhets-installasjon i tavlerommene, reparasjon av balkonger, etterisolering, mm. som det kan påløpe kostnader til i 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr. Styret skal kontaktes før anskaffelse, og dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret. Se borettslagets husordensregler som kan lastes ned på våre hjemmesider eller utleveres ved henvendelse til ansvarlig megler.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 93105000

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 42 685 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt leilighet en eksklusiv rett til bruk eller å disponere over området/områdene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt/det følger av vedtektene.

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten ligger flott og attraktivt til i et boligområde på Etterstad, nærmere bestemt Etterstad Sør. Internt på Etterstadsletta ansees dette som en veldig god beliggenhet - stille og rolig samtidig som at beliggenheten er sentral. En sentrumsnær beliggenhet og godt tilbaketrukket med grøntområder i umiddelbar nærhet.

I nærområdet finnes flotte turstier langs Alnaelva og Svartdalsparken, noe som gir gode rekreasjonsmuligheter både sommer og vinter. Det populære kulturhuset Kruttverket ligger langs Alnaelva og byr på galleri, scene, kafé og bar. Oslo badstuforening har en arkitekttegnet badstue på Kroloftet med fantastisk utsikt mot elva og urskogen i Svartdalen. I nærheten er det også store friluftsområder, slik som Østensjøvannet og hele Østmarka. Friarealene på Valle Hovin og badeplassen ved Middelalderparken i Gamlebyen er også i relativt kort avstand fra leiligheten. I nærområdet ligger også Etterstad kolonihage.

Kort avstand er det til idylliske Vålerenga og Kampen med sjarmerende trehusbebyggelse, og godt tilbud av kaféer og restauranter, så som Smia kunstgalleri og Kampen Bistro. Kiosk! på Galgeberg er en uavhengig kaffebar som holder til i en bensinstasjon fra 1935 og ligger innenfor gangavstand. Kort vei også til Ensjø med butikker og servicetilbud. Nærmeste handlesenter er Fyrstikktorget og Bryn Senter, hvor det er en rekke forretninger og servicetilbud. Dagligvarehandelen kan gjøres ved Rema 1000, Coop Prix, eller Kiwi. Kort vei til Brynseng skole, samt ulike barnehager.

Bydelen har store idrettsanlegg, nye Vålerenga stadion (Intility Arena) på Valle Hovin og Jordal, som har aktiviteter som ishockey, håndball og fotball. Det legges også kunstis på Valle Hovin stadion på vinterstid. Sandvolleyballbane er det også i umiddelbar nærhet (bak Etterstad skole). Sats treningssenter på Kampen.

Området har svært godt kollektivtilbud, knutepunkt på Helsfyr, med buss, t-bane og flybuss samt taxiholdeplass. Fra Helsfyr T-bane du ta linje 1, 2, 3 og 4 til Oslo S på bare 7 minutter. I tillegg til flybussen til Gardermoen, SL-busser og en rekke andre busser, har du blant annet 37-bussen som går til alle døgnets tider også i helgene. Det er også togforbindelser fra Bryn stasjon, som ligger i gangavstand fra eiendommen.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 07.09.1953. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til boligformål etter bestemmelser i S-1852, datert 12.04.1973. Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plansak
Saksnummer: 202005767
Saken gjelder: Etterstadsletta 48 med flere
Sporveien AS foreslår å omregulere Etterstadsletta 48 mfl. fra område for t-banedrift til mer kombinert bruk. Forslaget består i hovedsak av Sporveiens driftsbase med verksted, 270 nye boliger rundt og over driftsbasen, samt næringsbebyggelse på opp mot 70 meter. Det foreslås i tillegg nye torg, gang- og sykkelforbindelser, samt et hus for nabolagsfunksjoner. Deler av T-banesporene

legges under lokk.

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Odelsrett

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/237/18:
08.08.1951 - Dokumentnr: 410140 - Erklæring/avtale
vedr. begrensninger i utleiemulighetene.

30.08.1952 - Dokumentnr: 410889 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

09.12.1986 - Dokumentnr: 80869 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

21.12.2010 - Dokumentnr: 1009304 - Best. om adkomstrett
Adkomst for allmennheten over d.e. til park/friområde på gnr. 237 bnr. 2.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune

26.04.2018 - Dokumentnr: 701271 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

26.04.2018 - Dokumentnr: 701271 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen
Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold

16.03.1948 - Dokumentnr: 403195 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:237 Bnr:2

07.01.1988 - Dokumentnr: 1234 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:237 Bnr:47

06.04.2018 - Dokumentnr: 616830 - Arealoverføring
Areal overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:2

Vederlag: NOK 1 205 000
Omsetningstype: Fritt salg

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan

avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

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

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som

forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler 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, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

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

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. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

Kopi av budjournal 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 fremmes gjennom fullmektig.

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

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 47 200,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 12 500,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. (privatvisninger gratis) kr. 3 900,-

Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 23 520,-

Samlet skal selger betale kr. 130 510,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 14. mai 2025

Ansvarlig megler

Christoffer Fraurud, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 46421918

Megler

Milla Johnsen, Kontorsjef / Eiendomsmegler
Tlf. 46420669

Meglerforetaket

Nordvik Løren

Lørenveien 44
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924 831 332

Vedlegg

Etterstadsletta 65B

Etterstadsletta 65B

Nabolaget Etterstad - vurdert av 213 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brynseng skole (1-7 kl.)	336 elever, 14 klasser	8 min 0.7 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	11 min 0.9 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	11 min 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	15 min 1.2 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	5 min 0.4 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	14 min 1.1 km

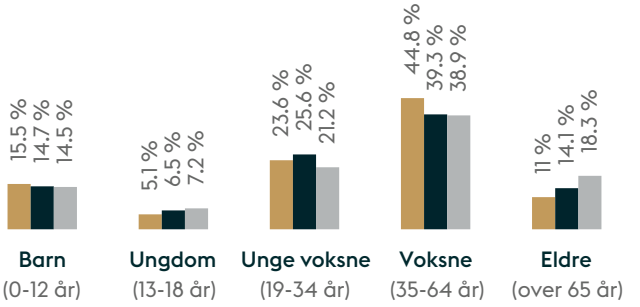
Offentlig transport

Etterstad sør	Linje 37	2 min 0.1 km
Helsfyr	Linje 1, 2, 3, 4, 5	6 min 0.5 km
Bryn stasjon	Linje L1	14 min 1.2 km
Oslo Hospital	Linje 13, 19	9 min 4.2 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	10 min 4.9 km

Barnehager

Etterstadjordet barnehage (1-5...	129 barn	3 min 0.2 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (...	68 barn	4 min 0.3 km
Etterstad barnehage (1-5 år)	124 barn	6 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Etterstad	2 069	1 101
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 77/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Buss
- Tog/t-bane
- Egen bil

Sport

Nygård terrasse ballpl./skøyte...	5 min
Brynseng skole	8 min
Mudo Gym Etterstad	7 min
Toppform Treningssenter	11 min

Kollektivtilbud
Veldig bra 97/100

Støynivået
Lite støynivå 91/100

Vedlikehold veier
Godt velholdt 87/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
7. mai 2025

Oppdragsnummer
21-0122/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Etterstadsletta 65B, 0660 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Maren Holthe Hedne, Håvard Sagbakken Saanum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 93105000
Forsikret i: Gjensidige Forsikring ASA (via borettslaget)

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2025: Ny dusjvegg installert. Gjennomført av rørlegger v/Comfort Bryn. Fra forrige eiers egenerklæring: Delvis renovert bad i 2011. 2011; la flis på flis på veggene, fjernet innebygd skap fra gang og integrerte i badet, pigget opp gulv og la ny membran, støpte gulv og la varmekabler, satt opp vegghengt toalett og la opp nye rør til dusj, vask og vaskemaskin. Satte opp ny servant og dusj. Fått hjelp av venner og bekjente som er faglærte rørleggere, murer, og elektriker i arbeidet med badet.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eiers egenerklæring: Ny membran i 2011. ØBTAK AS v/ Mats utførte arbeidet med våtromsmembran.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Fra forrige eier: ØBTAK har lagt våtromsmembran. Følgende er gjort av venner og bekjente: Faglært elektriker har lagt varmekabler, rør er lagt av faglært rørlegger, gulvet er støpt av murer og flisene er lagt av undertegnede [forrige selger] (som er faglært mekaniker og oppretter). Sisterne og vegghengt toalett er montert av faglært rørlegger.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert utelys og strømuttak på balkong i 2021 (ElektroSivert Installasjon AS) Piperehabilitering i regi borettslaget, 2020 Nytt ildsted (rentbrennende) fra 2011, Feiermester Alf Pettersen (regi tidligere eier)

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2021: - Opplegg for samt montert spotskinner i stue. - Byttet fra 1-pol bryter til Plejd dimmer i stue. - Fjernet løs stikkontakt og kabel i stue. - Montert dobbel innfelt stikkontakt m/j i stue. - Opplegg av 2-pol påvegg bryter ved veranda dør, samt opplegg av dobbel stikkontakt m/jord og klapplokk (IP44) og lampe på veranda. - Montert Eaton jordfeilsikring c16/30mA i sikringsskap og tilkoblet stue kurs. - Opplegg av dobbel på vegg stikkontakt m/j i bod. Gjennomført av ElektroSivert Installasjon AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Nei

Eventuell kommentar: Borettslaget gjennomførte kontroll av el-anlegget i fellesområder i 2025, oppfølging og retting pågår.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Borettslaget har felles ladeanlegg for elbil. Antar at det er gjort av faglært.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2024: Ny kjøkkenkran og bytte av to avløp på kjøkken. Gjennomført av rørlegger v /Comfort Bryn. 2015: Nytt kjøkken installert av KVIK, regi tidligere eier

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?
Nei

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: 2025: Nytt varmeelement stekeovn (Hvitevareservice AS) 2024: Ny termostat til varmekabler på bad. Ny oppvaskmaskin kjøkken. 2021: Ny skyvedørsgarderobe (plassbygd) i gangen. 2020: Maling av overflater i stue, to soverom og gang. 2015 (tidligere eier): Nytt kjøkken montert av KVIK. 2012: Nye vinduer i regi borettslaget.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? I regi borettslaget (1. etg), 2025.

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
Ja

Beskriv: Tre sprukne fliser. To ved toalett, en på vegg.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?
Ja

Beskriv: Var fyringsforbud en kortere periode før piperehabilitering i 2020. Borettslaget installerte stålrør i alle piper. Har vært flere kontroller siden, ingen kjente problemer med vårt pipeløp etter 2020. Én sprekk i bakvegg i peisovn.

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)
Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Noen skjevheter i gulv/vegger (bygget er fra tidlig 1950-tall).

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja

Beskriv: Lekkasje fra sluk på kjøkken i 2024. Byttet avløp, alt ok siden.

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Observert noe sølvkre på bad (sporadisk).

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja

Beskriv: Ventilasjonsluke på kjøkken er bak skapdør i høyt overskap. Luken skal egentlig være åpen av hensyn til borettslagets naturlige ventilasjonsanlegg.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Salgsoppgave med takstrapport fra 2020

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave med takstrapport fra 2020

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Ja

Beskriv: Sporveien planlegger oppgradering av verkstedet på Etterstad. Inkluderer lokk over t-banen, nye boliger/kontor /tjenestetilbud.

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Ja

Beskriv: Borettslaget diskuterer å gjennomføre ENØK-tiltak i fellesområder

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 21-0122/25

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Etterstadsletta 65B , 0660 OSLO
OSLO kommune
gnr. 237, bnr. 18
Andelsnummer 158

Sum areal alle bygg: BRA: 82 m² BRA-i: 65 m²



Befaringsdato: 08.05.2025 **Rapportdato:** 12.05.2025 **Oppdragsnr.:** 19291-2129 **Referansenummer:** GC8710

Autorisert foretak: Takstportalen Aleksander Olsen AS **Sertifisert Takstingeniør:** Aleksander Olsen **Vår ref:**

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

Norsk takst

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

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

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

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

Takstportalen Aleksander Olsen AS

Rapportansvarlig

Aleksander Olsen

aleksander@takst-portalen.no
988 63 592

Etterstadsletta 65B , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 18
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Etterstadsletta 65B , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 18
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

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.

TG IU

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

Det har blitt utarbeidet en tilstandsrapport på en leilighet med byggeår fra 1950, iht. Norges eiendommer. Boligen har blitt vurdert ut fra datidens byggeskikk samt NS 3600.
Hjemmelshaver var tilstede på befaringsdagen. Andelsleilighet med normalt god planløsning beliggende i 2. etasje. Leiligheten fremstår med tiltenkt funksjon, og er normalt godt vedlikeholdt der det henvises til generelle levetidsbetraktinger for beregninger av fremtidige vedlikehold. Det gjøres oppmerksom på at tilstanden på bygningsdelene som har fått tilstandsgrad 2 ikke trenger å utgjøre en umiddelbar fare, men det vektlegges med grunnlag for fremtidig sikring og forhindring av skader samt forståelse av boligens fremtidige kommende tilstander. Nærmere beskrivelse av tilstandsgradene ligger under konstruksjoner.

Eldre bygårder:
Det gjøres oppmerksom på at eldre bygårder kan fravike dagens tekniske forskrifter med tanke på lyd og brannsikkerhet og har ikke tilbakevirkende kraft fra oppføringstidspunktet. Ved senere påviste avvik eller underliggende mangler etter kjøp av boligen tilfaller utbedringer med påfølgende kostnader ny hjemmelshaver. Nevnte kriterier legges til grunn ved kjøp av eiendommen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1950

UTVENDIG Gå til side

Bygård med tekket saltak. Yttervegger i teglstein/murkonstruksjon med utvendig fasade i teglstein. Etasjeskillere i betong. Bygget er fundamentert til antatt faste masser. Bygningsmasse som borettslaget er ansvarlig for vil ikke bli gitt tilstandsgrad. For tilstand av borettslagets bygningsmasse kan gis ved kontakt i styret og eventuelt utarbeidet vedlikeholds rapport.

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2012. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2012. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.
Finert slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Balkong med utgang fra stue på ca. 8 m². Betongdekke belagt med tregulv. Rekkverkshøyde på 96 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

INNVENDIG Gå til side

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen. Noe slitasje på gulv for øvrig.

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå inkl. kjeller og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Rehabiltert pipeløp i 2020 i regi av borettslaget. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de brannteknikske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Malte slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad fra 2011 iht. opplysninger fra tidligere prospekt uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring dog dokumentasjon på selve membran. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til oppvaskmaskin. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm) Synlig grå banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger av betong e.l.

KJØKKEN Gå til side

Kvik Kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Vinskap. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør fra nyere årstall av materialtype pex og kobber.
Fordelerskap i entré. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.
Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra nyere tid plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Samsvarserklæring er ikke fremlagt. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må

Etterstadsletta 65B , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 18
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Felles arealer og tomt er ikke vurdert.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

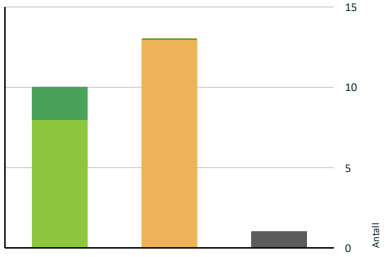
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

For utbedringer av feil og mangler på satte tilstandsgrader TG 2 eller TG 3 må pris innhentes. Prisestimatet er ikke endelig, der kostnader for utbedringer kan variere ved videre avdekning av konstruksjoner, materialvalg og prisforskjeller mellom firmaer. Det oppfordres med dette å innhente pris fra 2 til 3 aktører for faktisk kostnad på ønsket utbedringer.

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

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater - avvik	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

Etterstadsletta 65B , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 18
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1950

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Boligen er bebodd av hjemmelshaver

Standard
Ikke vurdert.

Vedlikehold
Ikke vurdert.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Fabrikkmalte trevinduer med isolerglass fra 2012. Vinduer fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Fabrikkmalt balkongdør med isolerglass fra 2012. Dør fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører - 2

Finert slett ytterdør B30/35 db fra nyere årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med utgang fra stue på ca. 8 m². Betongdekke belagt med treguly. Rekkverkshøyde på 96 cm. Balkongen fremstår for øvrig med tiltenkt funksjon uten å påvise nevneverdige avvik.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Noe værslitt terrassebord.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Overflatebehandling er påregnelig.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Vegger: Malte flater. Fliser på bad.
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Himlinger: Malte flater på innvendige takoverflater. Overflater med normal bruksslitasje. Ingen betydelige skadeavvik ble registrert på befaringsdagen.

TG 2 Overflater - avvik

Noe slitasje på gulv.

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.

Noe slitasje på gulv.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskille i betong. Etasjeskille synes å ha tiltenkt funksjon uten konstruksjonsmessig negativ avvik av større betydning.

TG 0 Radon

Radon: Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå inkl. kjeller og radonmålinger er ikke relevant. Se vedlagt link for evt. kartlagt radonverdier i området. http://geo.ngu.no/kart/radon/

TG 2 Pipe og ildsted

Peisovn i stue med pipeløp fra byggeår. Rehabiltert pipeløp i 2020 i regi av borettslaget. Pipeløp er formelt ikke vurdert og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann og feievesen. Ildsted ble ikke funksjonstestet av undertegnende men det ble ikke opplyst om negative avvik på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprukket ildplate inne i peis.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig.

Tilstandsrapport



Besiktigelse av ildsted.



Sprukket ildplate inne i peis.

TG 1 **Innvendige dører**

Malte slette innerdører fra ukjent årstall. Dører fremstår med normal bruksslitasje og tiltenkt funksjon.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad fra 2011 iht. opplysninger fra tidligere prospekt uten fremlagt dokumentasjon på badets oppføring dog dokumentasjon på selve membran. Flislagt bad med varmekabler i gulvet. Heldekkende servant på underskap, speil og belysning. Vegghengt klosett og dusj med dusjvegger i herdet glass. Opplegg til oppvaskmaskin.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater vegger og himling**

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Ukjent tetteskjikt/membran. Ingen dokumentasjon foreligger.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:
Ingen umiddelbare tiltak ansees som nødvendig, men konstruksjoner bør holdes under jevnlig oppsyn.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Overflater Gulv**

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Høydeforskjell fra topp membran terskel til topp slukrist ble målt til ca. 20 mm. (Anbefalt er min. 25 mm)

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet fungerer med dette avviket.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Synlig grå banemembran med tilfredsstillende klemt tettefunksjon i slukovergang. Plastsluk.

Årstall: 2011 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.



Kontroll av sluk.

Etterstadsletta 65B , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 18
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kontroll av sluk av hjelpesluk.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Sanitærutstyr og innredning**

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.



2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

2. ETASJE > BAD

TG IU **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Omsluttende vegger av betong e.l.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kvik kjøkkeninnredning fra 2015 med hvite/slette fronter, laminat benkeplate med nedfelt benkebeslag og ett-greps blandebatteri. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, ovn, induksjonstopp og mekanisk avtrekk fra ventilator. Vinskap. Komfyrvakt bør opparbeides. Kjøkken vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje og ingen unormale fuktverdier ble påvist i utsatte soner.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 **Avtrekk**

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 **Vannledninger**

Vannrør fra nyere årstall av materialtype pex og kobber. Fordelerskap i entré. Waterguard i benkeskap på kjøkken bør opparbeides for god sikring av lekkasjevann.
Alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Videre bemerkes at bunnledninger av den årsak følgelig heller ikke er kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.



Besiktigelse av røropplegg.

TG 1 **Avløpsrør**

Avløpsrør fra nyere årstall av materialtype plast. Med tanke på alder og materialvalg ansees rør som tilfredsstillende. Ingen negative avvik observert, og/eller opplyst av eier.

TG 2 **Ventilasjon**

Tilstandsrapport

Naturlig ventilasjon i leiligheten med ventilspalter på vinduer og veggventiler. Spalter under dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Ved ønske om boligventilasjon til dagens krav må balansert ventilasjon opparbeides.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist begrenset ventilering/luftgjennomstrømning.

Alle rom med manglende/redusert ventilering bør økt ventilering/ventilspalte opparbeides.

Konsekvens/tiltak
• Bedre ventilering må etableres.

Tette rom ved lukket dør kan føre til kondens eller begrenset luftutskifting. Ventilspalter på dørblader bør opparbeides for økt luftgjennomstrømning. Kanaler bør etterkontrolleres og evt. utbedres. Rens av kanaler er påregnelig.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder ca. 120 L fra nyere tid plassert på kjøkken. Normalt vil fabrikkår indikere tilstanden og samtidig forventet levetid ut fra en gjennomsnittsbetraktning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er påvist avvik i den elektriske tilkoblingen av varmtvannstanken.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres fast strømtilkobling med bryter på bereder grunnet branntilløp i stikkontakt kan oppstå. Bereder er for øvrig normalt fungerende.



Besiktigelse av bereder.

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 bygningssakkyndig 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.

Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter plassert i oppgang. Samsvarserklæring på anlegget i sin helhet foreligger ikke. Tg er gitt på grunnlag av besvarte kontrollspørsmål i samsvar med selger og må ikke forveksles med en el-kontroll. Det elektriske vurdert på det laveste inspeksjonsnivå med kun en visuell kontroll der el-kontroll må utføres for faktisk tilstand på anlegget. Etterstramming av brytere og stikkontakter er påregnelig som et normalt vedlikehold. Normal levetid for el-anlegg 20 - 40 år.

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.
   Varierende historikk på anlegget.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent Eier har ikke kjennskap til alle arbeider som er utført på leiligheten før kjøp av eiendommen.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Samsvarserklæring på anlegget i sin helhet foreligger ikke.

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 Iht. Eiers opplysninger.

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av 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

Etterstadsletta 65B , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 18
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO
Norsk takst

Tilstandsrapport

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 Da det ikke foreligger samsvarserklæring samt svar på kontrollspørsmål og alder over 20 år oppfordres det til å utføre en el-kontroll på boligen for faktisk tilstand. Utbedringer av evt. underliggende avvik og mangler tilfaller ny eier.





TG 0 Branntekniske forhold

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 forenklede 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.

Brannslukkingsapparat. Røykvarsler på batteri.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Etterstadsletta 65B , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 18
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

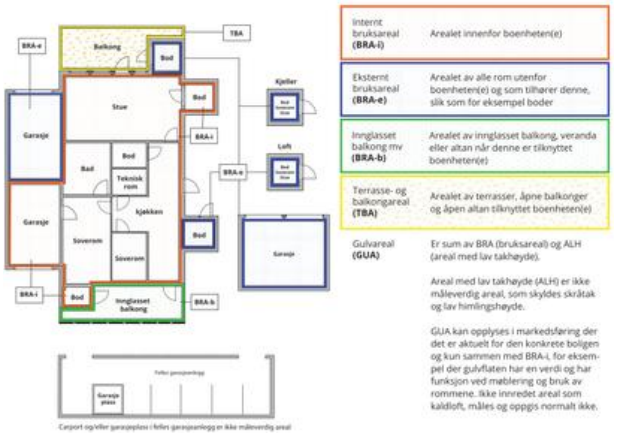
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Etterstadsletta 65B , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 18
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2. Etasje	65			65	8
Loft		5		5	
Kjeller		12		12	
SUM	**65**	**17**			**8**
SUM BRA	**82**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, Stue, Kjøkken, Bad, Soverom, Soverom 2		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Innvendig romhøyde på opptil 2,59 meter i stue.
kjellerbod på 4 og 8 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Henviser til egenerklæringen for nærmere info.

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 avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	65	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
08.5.2025	Aleksander Olsen	Takstingeniør
	Maren Holthe Hedne	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	18		0	42685.1 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Etterstadsletta 65B

Hjemmelshaver
Maren Holthe Hedne

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0201/ETTERSTAD SØR BORETTSLAGET	950151315	H0201	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Saanum Håvard Sagbakken, Hedne Maren Holthe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
158

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei
Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann
Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten
Eiendommen ligger i relativt skrånende terreng. Tomten er opparbeidet med beplantning, plen, asfalt.

Tinglyste/andre forhold
Ikke kjent.

Etterstadsletta 65B , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 18
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	93105000			

Kommentar
Felles bygningsforsikring. Opplysninger iht. forr.fører. Eier må tegne egen innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	28.04.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	11.05.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæringsskjema	11.05.2025		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Etterstadsletta 65B , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 18
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Etterstadsletta 65B , 0660 OSLO
Gnr 237 - Bnr 18
301 OSLO

Takstportalen Aleksander Olsen AS
4service Økern Portal Lørenfaret 1
0580 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

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

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

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

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

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

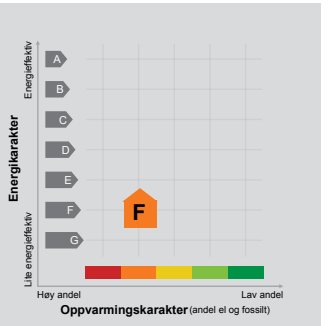
Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/GC8710

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST

Adresse	Etterstadsletta 65B
Postnummer	0660
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81460701
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2025-109121
Dato	22.04.2025



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

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

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)

- Bruk varmtvann fornuftig
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Termografering og tetthetsprøving
- Tetting av luftlekkasjer

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 inneklima 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.

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1950
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon	Annen/Ukjent ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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.

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Milla Johnsen
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.johnsen@nordvikbolig.no

8467056 48/2061 24.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 23.04.2025.

Boligselskap: 48 Borettslaget Etterstad Sør
Organisasjonsnr: 950.151.315
Andelseier: Håvard Sagbakken Saanum Maren Holthe Hedne
Leieobjektnr: 2061
Adresse: Etterstadsletta 65 B, 0660 OSLO
Andelsnummer: 158
Borettsinnskudd: kr 3.400,–
Hjemmeside: www.etterstadsor.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt.Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 93105000.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Felleskostnader: Styret har vedtatt 5% økning av felleskostnadene fra og med januar 2025. Utleiearealer/ lagerrom økes med 2%. fra 01.01.2025. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlingsvedtak.
- Kjente fremtidige rehabilitering og større vedlikehold: Se innkaling fra siste ordinære generalforsamling/ kontakt styret for siste satus på vedlikehold. På ordinær generalforsaming 11.april 2019 ble det vedtatt låneopptak på inntil 17, 5 mill. for gjennomføring av anbefalte tiltak kommende år iht. tiltaksplan fra OPAK, se åresberettning fra det gjeldene året/ kontakt styret for videre informasjon. I juli 2020 ble det søkt og innvilget lån på 17,5 millioner i OBOS banken, lånenummer 98207890294. Lånet delutbetales, og første utbetaling skjedde i juli 2020 og var på 7,5 millioner. 2. utbetaling skjedde 12.05.22 og var på kr 6 milioner. Styret vedtok i august 2023 at resterende 4 millioner av lånerammen ikke skal utbetales. Lånet er fordelt etter felleskostnadsbrøken. Lånet er avdragsfritt frem til 30.07.24. Styret gis på ordinær generalforsamling 2024 fullmakt til å utrede mulighetene for, og kostnadene med etterisolering av blokkenes fasader, kjeller og loft. Prosjektplan og forelagte priser fremlegges for beboere i løpet av 2025, og prosjektforslag legges fram for generalforsamling 2025.
- Borettslaget har fra 2008 og 2021 gjennomført delvis utskiftning av vinduer/balkongdører. De som valgte å skifte vinduer i regi av borettslaget fikk ekstra kostnad på husleien dersom man valgte nedbetaling (kun etter avtale med styret), eventuelt ble det utstedt faktura på samlet beløp. Kategori 181 gjelder nedbetaling for de som har foretatt utskiftning før 2021, noen har 5 års nedbetalingstid andre 10 år. De som har skiftet vinduer i/ etter 2021, og har valgt nedbetaling, har enten kategori 8 (5 år nedbetaling) eller kategori 9 (10 år nedbetaling). Ved spørsmål til denne ordningen, bes det kontaktes styret.
- Energiavregning: Det er ikke energiavregning i borettslaget p.t
- Garasje/parkering: Borettslaget har 65 parkeringsplasser og to garasjeplasser til leie. Styret fordeler parkeringsplassene etter egen venteliste. Leiekostnader/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Ved salg må eventuelle leieforhold for lokaler/ parkering sies opp. Oppsigelsen sendes styret med kopi til OBOS, eierskifte@obos.no.
- Bod: Alle leiligheter har egen bod.
- Borettslagets hjemmeside er www.etterstadsor.no og e-post adresse etterstadsor@styrerommet.no
- Nøkler/skilt: Nøkler til fellesdørene i borettslaget bestilles gjennom styret (bestillingsskjemaet ligger på nettsiden til borettslaget) og betales av den enkelte. Navn på callinganlegget endres/oppdateres av vaktmester ved inn- og utflytting. Skilt til postkasse kan det være smart å bestille når man melder flytting hos Posten da det er gratis. Husk å velge riktig størrelse på skiltet slik at det passer i postkassene: 58x94 mm. På postkasseskiltet må man i tillegg til navn ha med leilighetsnummer (fire siffer). Dette nummeret står på innbetalingsgiroen for husleie til OBOS eller papirene i forbindelse med overtagelse av leiligheten.
- Vedtak fattet på generalforsamling 2018/ 2019 vedrørende salg av fellesareal oppheves. Se protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2020 hvor det ble vedtatt at tidligere vedtak oppheves og at borettslaget ikke vil tillate salg av loftsareal eller kjellerareal til beboelsesareal.
- Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK02-98207890294	A	13.293.927,-	25 år 3 md.	12		Flyt	5,70%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.036,– pr. md.

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	950,-	2.884,-	25.152,-	46.176,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK02-98207890294	45.911,-	287,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 46.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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

HUSORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET

ETTERSTAD SØR

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28.04.2009
med endring av 02.05.2012 og 25.04.2018, 28.10.2020,
27.06.2022, 10.05.2023, 15.05.2024

Generalforsamlingen vedtar husordensregler, og de ble sist justert i mai 2024. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Vesentlige brudd kan føre til naboklager.

§ 1 Innledning
Borettslaget Etterstad Sør utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Andelseier plikter å følge husordensreglene, husleiekontrakten og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.
Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse. Som vesentlig brudd regnes blant annet adferd som fører til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Eventuelle naboklager må leveres skriftlig til styret.

Andelseierne er forpliktet til enhver tid å følge med på informasjon som sendes ut og legges ut på hjemmesiden. Hjemmesiden skal til enhver tid være oppdatert slik at andelseierne skal kunne finne relevant informasjon. Viktige informasjonskanaler er e-post/sms, og vi anmoder derfor om at beboerne gir oss tilgang til dette og oppdaterer dette ved endring.

§ 2 Bruk av leilighet og egen bod
Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 alle dager. Hamring, boring, sang- og musikkøvelser og støyende aktiviteter er ikke tillatt etter kl. 21:00, eller på søndager/helligdager.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy skal naboene varsles i rimelig/god tid på forhånd. Dette gjelder også oppussing og lignende som medfører støy. Oppussing over lengre tid på kveld og helg må unngås. Det er ikke tillatt å montere utvendige installasjoner som parabol, varmepumpe og lignende uten samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å montere mekanisk avtrekksvifte koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget i vårt borettslag. Dette øker risikoen for matos og røyk inn til egen leilighet så vel som til naboen. Dette forbudet gjelder samtlige rom.

Andelseier er ansvarlig for å holde sluk/avløpsrør åpne til felles avløp, samt påse at felles avløp ikke tettes til/skades.
Ved nyinstallasjon av VVS/varmtvannsbereder/vaskemaskin skal det monteres lekkasjesikring i rom som ikke har sluk. Ved planlagt stenging av hovedkran til blokka må berørte naboer varsles i rimelig tid .
Mating av fugler/dyr fra, i og på balkong, og på lagets fellesområder er ikke tillatt. Det tiltrekker seg skadedyr som f.eks. rotter og mus.

Ved oppbevaring av mat/for i boder skal dette oppbevares i lufttette beholdere slik at skadedyr ikke tiltrekkes.

I en egen kjellerbod er det tillat å få installert egen kurs for elektrisk uttak. Dette skjer etter søknad til styret. Søknaden kan avslås dersom forholdene ikke legger til rette for installasjon. Det er kun tillatt med én fryser/kjøleskap i kjellerbod per leilighet.
Kostnader for å legge opp strøm til dette dekkes av den enkelte andelseier. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelle skader på fryser eller dens innhold ved f.eks. strømbrudd, reparasjoner/vedlikehold av bygningsmassen/nye regler som medfører endringer.

Innvendig etterisolering kan gi bygningsmessige konsekvenser. I våre bygninger er det stor sjanse for at etterisolering innvendig/brystningspanel gir endringer i kuldebro, fører til muggdannelse og mulig skade på murpuss/inneklima osv. I den grad beboere gjennomfører slike tiltak vil de selv stå ansvarlig for eventuelle skader.

§ 3 Bruk av balkong
Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller lufte tøy utover balkongkanten. Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man passe på at det ikke blir vannsøl til naboen(e) under. Har man tak/markise over sin veranda må denne stå i en posisjon som ikke medfører at vannet renner inn på naboens veranda/blomsterkasse under.

Blomsterkasser som ikke er fastmontert skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen.
Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill.

Gulv som legges på verandaen skal ikke dekke til sluk. Sluket på verandaen skal hver høst rengjøres av den enkelte andelseier.

§ 4 Fellesrom og oppganger
Sportsutstyr, klær, fottøy, søppel eller andre gjenstander skal ikke settes i oppgangen, trappeløpet, eller i kjeller- eller loftganger.
Barnevogner i daglig bruk kan plasseres under postkassene på en slik måte at de ikke står i vegen, eller hindrer rømningsvei.
Fellesrom er ikke lagringsplass for f.eks. møbler/inventar/bildekk/skrot/papir. Ting som er lagret i fellesrom kan bli fjernet uten varsel.
Oppbevaring av mopeder, motorsykler, andre bensinmotorer, eksplosiver/gassbeholdere eller brannfarlige væsker er ikke tillatt på grunn av brann- og eksplosjonsfare.

Søppelsjaktene i oppgangene skal ikke brukes. Utgangsdører, dører til kjellere og vaskeri skal holdes låst. Slipp ikke inn personer du ikke kjenner. Dette gjelder også selgere og reklameutleverere.
Lyset i kjellerrom skal bare være på når det er behov for det.
Navneskilt på postkasser skal inneholde leilighetsnummer og etternavn på beboer. Manglende/feil skilt kan bli fjernet og bestilt for andelseiers regning.
Sykler plasseres i sykkelstativ/tilrettelagt plass. Sykler som står til hinder kan bli fjernet. Sykler i sykkelstativ og i sykkelrom må styret av og til rydde opp i. Varsel om dette vil sendes ut minst 21 dager i forveien. Ting som da ikke er fjernet vil bli kastet/gitt bort.
Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets oppganger, fellesrom og vaskeri.

§ 5 Fellesområder
Borettslagets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall.
Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område. Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

§ 6 Kjøring og parkering
På borettslagets område har fører av kjøretøy full vikeplikt for all ferdsel. All kjøring/parkering/lading skal skje i tråd med gjeldende skilting, trafikkregler, lagets parkeringsregler og varsler fra styret. All gjesteparkering/lading skal registreres i gjeldende parkerings/ladesystem. Sanksjonsgebyr og borttauing kan iverksettes for eiers regning og risiko. Hver seksjon kan ha maksimalt én beboerbil parkert på lagets område samtidig. Laget leier ut faste parkeringsplasser hvor det er etablert venteliste og egne avtaler.

Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer, lastebiler, trailere og lignende kan, kun etter godkjenning av styret, plasseres på parkeringsplasser på borettslagets område i en kort periode. Tilhenger som parkeres her skal være koblet til bil, og skal registreres som gjestebil. Mer info om parkering, rett til beboerparkering o.l. er på lagets hjemmesider

§ 7 Søppel
Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Beboere skal også sortere avfallet slik Oslo kommune bestemmer. Tekstiler, glass, metall og andre avfallstyper som kan resirkuleres, skal leveres til gjenvinning.
Spesialavfall, slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal deponeres på en miljøstasjon.

§ 8 Dyrehold
Det er tillatt å holde dyr. Styret skal kontaktes før anskaffelse, og dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:
a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene for dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets område. Hunder skal holdes i bånd.
c) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
d) Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel på grunn av allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandlinger med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Retningslinjer for installasjon av varmepumpe i Etterstad Sør Borettslag

Formålet med retningslinjene er å regulere ansvaret mellom Etterstad Sør Borettslag og andelseieren vedrørende en luft-til-luft varmepumpe som skal installeres i andelseierens leilighet. Bruk den digitale søknaden i VIBBO.

1. Søknad til styret før installasjon

a. Før installasjon skal leverandøren gjennomføre en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen kommer med en anbefaling for plassering av utedel, og hvilken pumpe som bør velges, basert på ordensreglement for Borettslaget Etterstad Sør, og punkt pkt 2 i disse retningslinjer sin spesifikasjon i forhold til lydtrykksnivå.

b. Søknad om installasjon med informasjon fra leverandør sendes styret. Installasjon kan ikke påbegynnes før styret har godkjent søknaden. Den godkjente søknaden er å anse som en avtale som viser at aktørene er enige om installasjon, ansvar, service og andre forhold, og skal signeres av både beboer og installatør.

c. Søknaden skal inneholde angivelse av plassering av utedel, varmepumpemodell, utvendig lydnivå (se punkt 2b) og installatør. I tillegg skal rørføringen angis og illustreres med bilde eller tegning av god kvalitet.

d. Det er kun tillatt med én utedel per andel.

2. Spesifikasjon av varmepumpe, plassering, bruk mv.

a. Støy fra varmepumper kan være roten til nabokrangler og irritasjon. Husk at det er du som velger å anskaffe varmepumpe – ikke naboen. Der naboer sjeneres av støy og vibrasjoner fra varmepumpens utedel plikter pumpens eier å besørge og bekoste nødvendige tiltak for å redusere dette, for eksempel ved bruk av lydisolasjon rundt pumpen.

b. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold. Pumpen skal ha såkalt «nattmodus» som reduserer støy fra utedelen på nattestid. Beboer er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger maksimalnivåene definert i teknisk forskrift og NS8175 som er gjeldende på søknadsdato 1).

_____

1) Per 2024 gjelder følgende grenseverdier for lydtrykksnivå: Målt ved vindu/uteoppholdsareal (eget og naboens):

Dag (07-19): 45 dB(A)
Kveld (19-23): 40 dB(A)
Natt (23-07): 35 dB(A)

Målt inne i oppholds- og soverom med lukket vindu:89
Gjennomsnittlig nivå: 30 dB(A)
Maksimalnivå: 32 dB(A)

c. Varmepumpen skal dimensjoneres i forhold til leilighetens areal.

d. Varmepumpens utedel skal monteres med braketter på murvegg eller et bakkestativ på balkonggulvet for å redusere mulig støy. Utedelen skal plasseres lavere enn balkongkant, slik at den ikke er synlig fra utsiden. Kompressoren i utedelen avgir vibrasjon under drift – disse vibrasjonene vil forplante seg dersom den er montert i kontakt med balkongveggen.

e. Vibrasjonsdempere skal benyttes på braketter til murvegg og bakkestativ.

f. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, slik som fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
g. Kondensvann skal ledes til avløpet i balkonggulvet i en slange eller et rør med selvregulerende varmekabel. Selvregulerende varmekabel fra utedelen skal legges i hele avløpsrøret ned til bakken.
h. Plasseres utedelen mot teglsteinsvegg skal det vurderes behov for tiltak for å forhindre isdannelse på veggen, eksempelvis en monteringsplate.
i. Utvendig rørføring skal begrenses til et minimum. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler med hvit farge.

j. Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl dersom varmepumpen brukes som aircondition.

k. Andelseieren er ansvarlig for at føring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.

3. Installasjon og service

a. Installasjon skal kun gjøres av fagfolk sertifisert av Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.

b. Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.

c. Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.

d. Varmepumpen skal være levert av forhandler som er godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP godkjent forhandler).

e. Forhandler skal bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.

f. Andelseier har ansvar for at det utføres nødvendig service på varmepumpen.

4. Vedlikehold, fjerning, salg av andel mv.

a. Andelseier er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.

b. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle sår og inngrep på bygning utbedres av andelseier

c. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle disse retningslinjene til kjøper.

d. Ved reparasjoner eller vedlikehold på bygningsmassen som medfører at utedel og rørføringer må demonteres, må andelseier selv bekoste evt. demontering samt remontering av varmepumpen og tilhørende rørføringer.

e. Dersom det oppstår skader på bygningsmasse som er direkte forårsaket av varmepumpen, f.eks. ved en lekkasje, er eier av varmepumpen ansvarlig for kostnaden for utbedring av skaden.

5. Brudd på retningslinjene

a. Brudd på disse retningslinjene anses som et brudd på andelseiers forpliktelse overfor borettslaget jf. vedtektene punkt 7-1. Styret kan vedta fjerning av varmepumpen og utbedring av inngrep for andelseiers regning hvis retningslinjene ikke følges.

2.april 2025 Styret

Vedtekter

for Borettslaget Etterstad Sør org nr 950 151 315

vedtatt på ordinær generalforsamling den 26. april 2006.
Siste endring vedtatt på ordinær generalforsamling den 15. mai 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Borettslaget Etterstad Sør er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(5) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

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

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

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

2-3 Sammenslåing av andelsleiligheter

(1) Andelseiere av 1- eller 3- romsleiligheter kan slå sammen to tilstøtende andeler

(2) Ved ønske om sammenslåing skal beboer sende en henvendelse til styret om at dette skal utføres, og får dermed midlertidig dispensasjon fra regelen i §2-1 (2) om at ingen kan ha eierandel i mer enn én andel.

(3) Andelseieren som ønsker sammenslåingen besørger og bekoster å omsøke tiltaket til kommunen ihht. reglene i Plan- og bygningsloven.

(4) Når tiltaket godkjennes hos kommunen, skal andelseieren sende skriftlig søknad til styret med kopi av godkjennelsen fra kommunen. Styret skal behandle søknaden innen rimelig tid.

(5) Andelseieren besørger og bekoster gjennomføringen av tiltaket ihht. kommunens og styrets godkjennelse. Andelseieren er ansvarlig for skader som oppstår på borettslagets bygningsmasse i forbindelse med gjennomføringen av tiltaket.

(6) Etter at tiltaket er gjennomført og ferdigstilt besørger styret opprettelse av nytt og sletting av gammelt andelsnummer.

(7) Sammenslåingen skal være gjennomført senest 6 måneder etter styrets godkjennelse.

(8) Alle kostnader knyttet til sammenslåingen dekkes av andelseier.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

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

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet hvis dette medfører nedtaking av original bærevegg uten å ha søkt og fått godkjenning fra styret og Plan- og bygningsetaten før prosess starter. Andelseier kan ikke bygge om sin leilighet på en slik måte at det er behov for å endre ventilasjon og ventilasjonssystem. Dette gjelder for endringer av innvendige ventilasjonskanaler kjøkken/bad/wc, men også innbygging av ventiler på yttervegg. Ombygging kan heller ikke gjøres på en slik måte at for eksempel kjøkken ikke har avtrekk. Kullfiltervifte er ikke tilstrekkelig. Ref TEK 17.

(4) Andelseiere skal ved bytte av vinduer anskaffe vinduer med luftespalte for å sikre tilstrekkelig tilførsel av luft, disse luftespaltene skal være åpne året rundt. Vinduene skal følge vedtatte standarder som er beskrevet på nettsiden vår. Dører på bad/wc skal ha luftespalte som beskrevet på nettsiden vår.

(5) Peisovn/ildsted - søknadsplikt: Ved installasjon av nytt ildsted er det eiers ansvar å melde fra til kommunen. Styret skal ha kopi av varsel til kommunen. Styret skal varsle før prosessen/arbeidet igangsettes, og når det er ferdigstilt Det må varsles både ved bytte, nyinnsettelse og fjerning av ildsted. Denne ska inneholde beskrivelse av hva som er tenkt gjort, ved bytte/nyinnsettelse må typ installasjon du skal ha med merkenavn og nr. oppgis. Styret kan gi avslag på å installer ildsted ut fra branntekniske forhold, samt pålegge fyringsforbud til eventuelle forhol er utbedret. Styret kan ved behov foreta varslet og avtalt befaring.

Etter utført arbeid skal firma/fagpersonen utforme en beskrivelse av hva som er gjort. Denne rapporten skal oversendes styret. Om det blir avdekket at denne prosessen ikke er fulgt ved bytte/fjerning av peisovn/ildsted, og det krever istandsetting av pipeløp/skorstein vil den enkelte andelseier bli økonomisk ansvarlig for utbedringen. Borettslaget vil uavhengig av hvilken andelseier som ikke har fulgt prosedyren ansvarliggjøre nåværende andelseier.

(6) Innvendig mur på skorsteinsløp skal ikke tildekkes med ulovlig materiale. Dette er det ikke adgang til jf. forskrift om brannforebygging. Andelseier kan av borettslaget bli pålagt å fjerne slik tildekking med krav om frist for utbedring. Det er heller ikke anledning å fjerne puss slik at teglsteinen blir synlig på skorsteinsløpet. Hva som er tillatt og ikke finner du på vår nettside.

(7) En andelseier kan med styrets godkjenning male innvendig på veranda. Gjeldene vedtatte fargekode skal følges, samt blokkens vedtatte farge på gelender. Teglsteinsvegg skal IKKE males, da dette er fasade.

(8) Ved reparasjoner eller vedlikehold på bygningsmassen som medfører at utedel og rørføringer av varmepumper må demonteres, må andelseier selv bekoste evt. demontering samt remontering av disse.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseier i leilighet hvor det er bygd tak over balkong er ansvarlig for nødvendig vedlikehold og utskifting av dette.

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

(6) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

(8) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(9) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Felleskostnader for eventuelt sammenslåtte andeler/leiligheter er summen av felleskostnader for de to opprinnelige andeler/leiligheter. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med inntil 3 varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Løren

Lørenveien 44, 0585 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loren

948 75 301

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand

Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP

Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand

Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP

HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

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 eigedom (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. AVTREKKSVIFTER 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.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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 fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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.

Husk at også 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.

Oppdragsnummer: 21-0122/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Etterstadsletta 65B 0660 OSLO

Betegnelse: Gnr 237, bnr 18 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no