

Etterstadgata 11A



Velkommen til

Etterstadgata 11A



Salgsoppgaven produsert 31. mars 2025

Idylliske Vålerenga

Lys og innbydende toppleilighet med balkong og flott utsikt - Nytt kjøkken 2022 - Attraktiv og sentral beliggenhet

Prisantydning	5 190 000,-
Fellesgjeld	78 028,-
Omkostninger	133 050,-
Totalpris	5 401 078,-
Fellesutgifter pr. mnd	5 318,-
BRA-i	50 m^2
Totalt BRA	55 m^2
Soverom	2

Etasje	5.etg
Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1938
Megler	Tobias Due
Telefon	900 56 220
E-post	t.due@nordvikbolig.no







Kort fortalt

Velkommen til en lys og innbydende toppleilighet i Etterstadgata 11A. Leiligheten har en god intern beliggenhet med balkong, gode solforhold og fantastisk utsikt utover byen. Her har du muligheten til å bo tilbaketrukket til på idylliske Vålerenga, samtidig som det er nærhet til alt en trenger i hverdagen.

- God standard
- Fyring inkl. i felleskostnader
- To soverom vendt mot rolig gate
- Delikat og stilrent kjøkken fra 2022
- Balkong med flott utsikt og gode solforhold
- Toppleilighet med en god intern beliggenhet
- Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon
- Gode lagringsmuligheter i to boder - loft og kjeller
- Gangavstand til flere parker og hyggelige turområder
- Vaskemaskin i leiligheten og tilgang til fellesvaskeri med tørkerom

Arealer og innhold

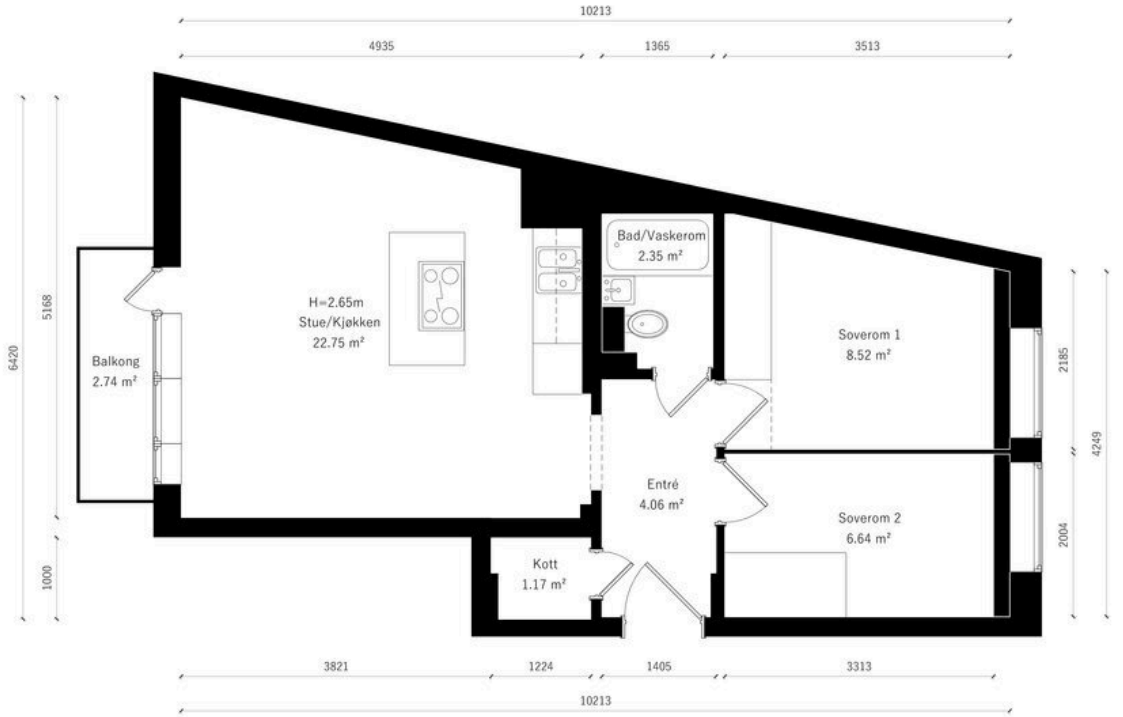
BRA-i:	50 m²
BRA-e:	5 m²
Totalt BRA:	55 m²
TBA:	3 m²

Beskrivelse

5. etasje:
BRA-i: 50 m². Entré, Stue/kjøkken, 2 soverom, Bad.
Total BRA: 50 m².
TBA: 3 m².

Underetasje:
BRA-e: 2 m². Kjellerbod.

6. etasje:
BRA-e: 3 m². Loftsbod.



Etterstadgata 11A

5.Etasje

Les mer om arealberegningen

©2025 Alle rettigheter reservert

BO3D

Ditt nye hjem!

Toppleilighet i bygård fra 1938. Leiligheten er godt vedlikeholdt og holder en gjennomgående god standard. Det er utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som følger vedlagt i salgsoppgaven. Se tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Vesentlige endringer etter byggeår - i regi av nåværende eier:
2022: Flyttet kjøkken ut i stuen. Nytt kjøkken fra IKEA.
2022: Plassbygd garderober og møbler på soverom
2022: Malt om
2022: Nytt gulv på gjesterom/kontor

Leiligheten rom for rom:
Entré:
Lys og romslig entré, som gir et godt førsteinntrykk av leiligheten.

Stue:
Leiligheten har en lys stue i åpen løsning mot kjøkkenet. Den åpne løsningen sikrer god utnyttelse av arealet og skaper et hyggelig og sosialt oppholdsrom. Her er det god plass til sofagruppe med tilhørende møblement, TV-benk e.l. Rause vindusflater slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Fra stuen er det utgang til en hyggelig brannbalkong på ca. 3 m², med fantastisk utsikt og gode solforhold. Balkongen skaper en fin forlengelse av stuen på sommerstid. Radiator i stuen.

Kjøkken:
Delikat IKEA-kjøkken fra 2022. Kjøkkenet er designet og innredet med tanke på funksjonalitet og har godt med benk- og skapplass, samt en praktisk kjøkkenøy. Kjøkkeninnredningen består av glatte fronter, og laminat benkeplate med underlimt vask. Det er slette malte vegger mellom benkeplate og overskap. Kjøkkenet er innredet med integrerte hvitevarer som komfyr fra IKEA, oppvaskamaskin og kombiskap (kjøl/frys) fra IKEA. Kjøkkenøyen har en integrert induksjonstropp med avtrekksvifte, fra IKEA. Kjøkkenet er utstyrt med automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

Hovedsoverom:
Leiligheten har en praktisk planløsning med to soverom. Hovedsoverommet er innredet med et praktisk plassbygd garderobeskap, med eller god plass til sobbeltseng, nattbord e.l.

Soverom II:
Soverom nr. 2 passer perfekt til barnerom, gjesterom eller kontor. Soverommet er innredet med flere plassbygde møbler. Disse løsningene er praktiske og utnytter arealet av rommet godt. I skapet er det installert en vaskemaskin, som er sikret mot lekkasjer med et Aquastop-system.

Bad:
Lyst bad med flislagte overflater og varmekabler i gulv. Badet er innredet med servant med underskap, overskap med speildører, vegghengt toalett og innfliset badekar med dusjforheng og armatur på vegg. Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Innvendige overflater:
Gulv: Laminat. Fliser på bad.
Vegger: Slette, malte flater. Fliser på bad.
Tak: Slette og malte. På badet er det nedsenket himling med integrerte spotter.

VVS:
- Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg.
- Vann- og avløpsrør i bygningen ble oppgradert i 2021 i regi av sameiet.
- Det er synlige avløpsrør i plast under servanter og benker på både bad og kjøkken.
- Avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
- Ventilasjonen er naturlig og kullfilterventilator på kjøkkenet.

Elektriske anlegg:
- Sikringskapet er med automatsikringer.
- Hovedsikringer er på 40 Amp.

Diverse:
- Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

















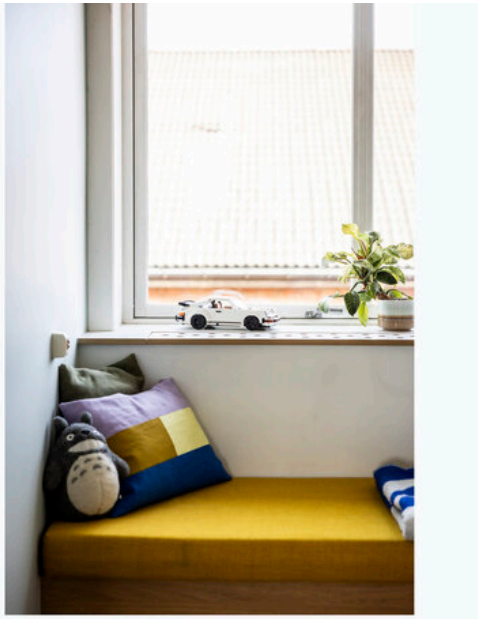








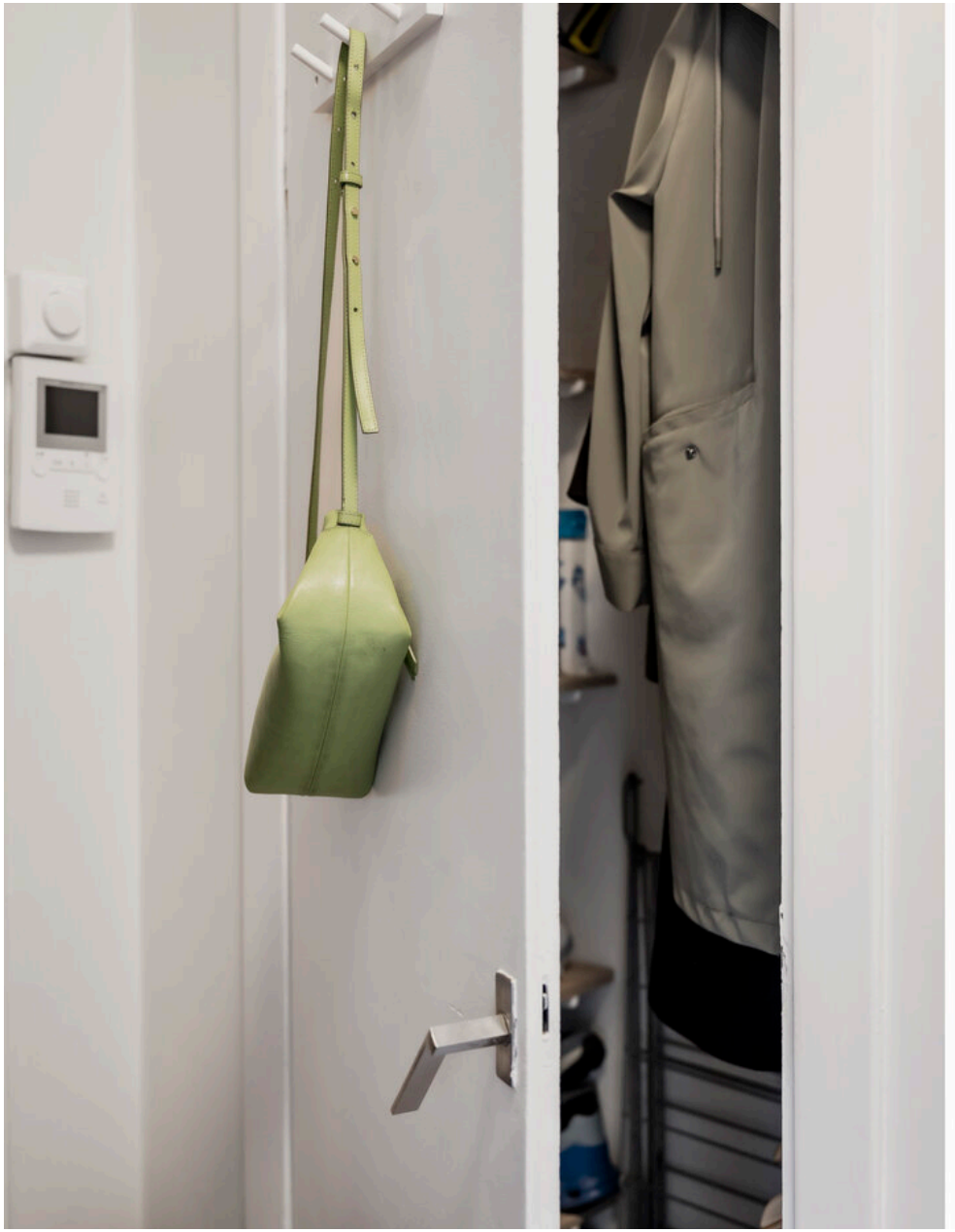















P



Ditt nye nabolag!

Idylliske Vålerenga

Meget sentral beliggenhet i et attraktivt boligområde mellom Kampen, Etterstad og Gamlebyen - midt i hjertet av Vålerenga!

Området er kjent for sine sjarmerende smågater med sitt mangfold av fargerike trehus. Det er kort vei til alle ønskelige fasiliteter som offentlig kommunikasjon, samt skoler, flere barnehager, butikker, restauranter og trivelige kafeer, blant annet i Ensjø bydel. Her etablerer også NRK sitt nye mediehus. Det er kun få minutters gange til bussholdeplass – rute 37 og bussruter i alle byens retninger. T-banestasjon på Ensjø og Helsfyr er også få minutter unna.

Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærheten med Vålerengaparken, Middelalder-parken og Kampenparken. Langs bredden av Alnaelven går det en idyllisk tursti i retning sentrum eller Lillomarka hvor man har utallige turmuligheter sommer som vinter. I nærområdet ligger Kampen barnebondegård som er populær for de minste og for de litt større kan Skateparken i nærheten være et godt aktivitetstilbud. Sats treningssenter er like ved boligen, og Jordal Idrettspark, fotballbaner og Tøyenbadet med både utendørs og innendørs svømmebasseng ligger i gangavstand.

Ellers spaserer man lett til alle byens fasiliteter.


Vålereng
30




KIOSK
Sone
30
KIOSK
er
ÅPEN!



Etterstadgata 11A

Nabolaget Vålerenga - vurdert av 179 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.)	120 elever, 10 klasser	4 min 0.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	499 elever, 26 klasser	4 min 0.4 km
Kampen skole (1-7 kl.)	495 elever, 21 klasser	11 min 0.9 km
Jordal skole (8-10 kl.)	616 elever, 46 klasser	7 min 0.6 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	386 elever, 27 klasser	14 min 1.1 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	5 min 0.4 km
Hartvig Nissens skole	630 elever	14 min 1.1 km

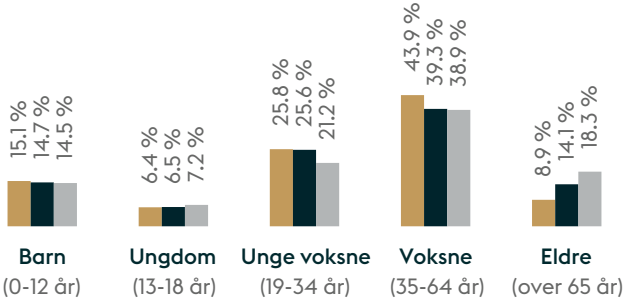
Offentlig transport

Etterstadgata	Totalt 7 ulike linjer	2 min 0.2 km
Ensjø	Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Middelalderparken	Linje 13, 19	20 min 1.7 km
Tøyen stasjon	Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.2 km

Barnehager

Etterstadgata barnehage (1-5 å...	27 barn	1 min 0.1 km
Fridtjovsgate barnehage (1-5 å...	50 barn	3 min 0.2 km
Internasjonal kulturbhg Enebak...	27 barn	3 min 0.2 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Vålerenga	2 208	1 096
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 84/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 78/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vålerenga skole	3 min
Jordal ballbane og skatepark	7 min
SATS Kampen	5 min
Mudo Gym Etterstad	6 min

«Bynært samtidig landsbyaktig. Godt bomiljø»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 92/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Informasjon

Etterstadgata 11A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
14-0213/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Etterstadgata 11A, 0658 OSLO
Gnr 232, bnr 100, snr 38 i Oslo kommune

Selger
Christian Ekdahl

Kjøpesum og omkostninger
5 190 000,- (Prisantydning)
78 028,- (Andel av fellesgjeld)
---
5 268 028,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
131 700,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
133 050,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
145 750,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
5 401 078,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
5 413 778,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1938

Etasje
5.etg

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 50 m²
BRA-e: 5 m²
Totalt BRA: 55 m²
TBA: 3 m²

Beskrivelse:
5. etasje:
BRA-i: 50 m². Entré, Stue/kjøkken, 2 soverom, Bad.

Total BRA: 50 m².
TBA: 3 m².

Underetasje:
BRA-e: 2 m². Kjellerbod.

6. etasje:
BRA-e: 3 m². Loftsbod.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken. Gjøres oppmerksom på at brannbolkongen i seksjoneringen fremstår som fellesareal, men dette er adskilt mellom leilighetene i dag. Se punktet om "sameiet" for mer informasjon.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 5.etasje og inneholder: Entré/gang, bad, stue, kjøkken og 2 soverom.
I tillegg disponerer leiligheten en loftsbod på 3 m² og en kjellerbod på 1 m².

Dette er en toppleilighet med god intern beliggenhet. Leiligheten har rause vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig sollys og skaper en hyggelig atmosfære. Videre har leiligheten en hyggelig brannbalkong på ca. 3 m², med flott utsikt og gode solforhold. Balkongen skaper en fin forlengelse av stuen på sommerstid.

Parkering

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, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 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

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

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: ATVB Dziedzic Badet ble pusset opp av eiren før den tidligere eier i 2011. Har ikke dokumentasjon på dette. Da ble det installert en mekanisk vifte som blokkerte for det naturlige ventilasjonsanlegget. Vår 2021 har håndverker gjenopprettet den naturlige ventilasjonen ved å installere en avtrekksventil i steden og sette inn luftespalte i nedre kant på dørblad. rens av ventilasjon i hele huset i regi av sameiet i 2024

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:
elektro365 ny kurs til kjøkken vår 2022

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: TT-Teknikk Rørfornying i regi av sameiet i hele bygget våren 2021. TK-Rørteknikk AS Flyttet kjøkken ut i stua i 2022, lagt avløp og vann gamle avløpet og vann brukes til vaksemaskin i tidligere kjøkken

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.?
Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
Nei. Eventuell kommentar: Flyttet kjøkken ut i stua

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?
Nei. Eventuell kommentar: Rens av ventilation 2024 i regi av sameiet

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I perioden med minusgrader i 2020/2021 meldte leietakere om fukt i himlingen i stue og soverom. Gjensidige var først på befaring og mente fuktskaden skyldtes lekasje fra utett yttertak. OBOS Prosjekt ble tilkalt for å utbedre taket, men fant ikke tegn til lekasje. De konkluderte med at det i stedet var kondens forårsaket av manglende ventilasjon i en leilighet som grenser til et kaldt loft. De fleste tiltak anbefalt av OBOS Prosjekt for å bedre ventilasjon er utført.
Det som gjenstår er å åpne veggventilen på kjøkkenet og eventuelt bytte avtrekksventiltype på badet. I løpet av høsten skal styret gjøre utbedringer for å hindre at det oppstår kuldebro på loftet når det er minusgrader. Vi flyttet in i 2022 og har ikke merket noe til det. Virker som at tiltak på ventilasjon av tidligere eiere har fungert bra.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja. Beskriv: litt vann rant ut av vaskemaskin i 2023, blev tørket opp med en gang men meldte sak til IF-skadeforsikring. Dem sjekket for fukt men var ikke noe merkbare verdier som kunne vare dårlige for gulv/hus

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Ja. Beskriv: Det vill bli nye balkonger, dem gamle skal ikke rehabiliteres da dem er 90 dype, nye balkonger vill vare 120cm dype.

Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Bygningssakkyndig

Thomas Espolin-Kahrs

Byggemåte

Bygård fra 1938. Bygningen har takkonstruksjon i form av sperretak med kaldt loft, tekket med takstein. De bærende konstruksjonene er i betong, og fasaden er forblendet med teglstein. Etasjeskillerne er av betong. Grunnmuren er kun

beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Vinduer og dører:
- Vinduer med malte trekarmer og 2-lags energiglass, trolig fra slutten av 1990-tallet (produksjonsår ikke oppgitt).
- Vinduet på soverommet er utstyrt med plisségardin fra 2020.
- Hoveddøren er i teak og av typen brann- og lydklassifisert (B30/DB35).
- Den er utstyrt med dørkikkert og tilkoblet callinganlegg med forbindelse til gateplan.
- Balkongdøren har malte trekarmer og 2-lags energiglass, med ukjent produksjonsår.

Balkonger, terrasser:
- Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong (brannbalkong)
- Balkongen har metallrekkverk og tredekke, samt en manuell terrassemarkise.
- Markisen er ikke funksjonstestet.

Lovlighet:
Det foreligger godkjente tegninger, men stemmer ikke da kjøkken er flyttet fra soverom til stue for å lage et ekstra soverom.

_____
Oppsummering av tilstandsgrader for boligen:
TG0/1: 25 punkter
TG2: 4 punkter
TG3: Ingen

Tilstandsgrad 2:
Utvendig > Vinduer
Utvendig > Dører
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon
Se vedlagt tilstandsrapport eller spør megler for nærmere informasjon om tilstandsgrad og standard.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer som ovn, koketopp, frys/kjøleskap medfølger boligen.

Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Stringhylle.

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

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. I henhold til sameiets vedtekter må leietaker godkjennes av styret ved utleie av boligen. Kjøper bærer risikoen for at ønsket leietaker godkjennes. Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Det følger av vedtektene at korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn

årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands 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

Leiligheten er oppvarmet via fjernvarme med radiator i stuen. Det er opplegg for radiator på soverommene og på kjøkken/ stue. I tillegg er det termostatstyrt varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket i 2024 var på ca. 4733 kr. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 5 318,- pr. mnd.
Inkluderer: Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 318,00,-
Herav:
Felleskostnader: kr. 3.933,-
Oppvarming: kr. 1.385,-

Felleskostnadene inkluderer: Varmtvann, fyring, fiber internett, vaktmestertjenester, trappevask, felles forsikring, kommunale avgifter, forretningsførsel, nedbetaling av felles lån m.m.

Felleskostnadene kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven

Kommunale avgifter

De kommunale avgiftene er inkludert i felleskostnadene.

Andre utgifter

Selger opplyser å ha følgende kostnader knyttet til boligen:
- Felleskostnader kr. 5.318,- i mnd. Se punktet om felleskostnader for mer informasjon.
- Strøm ca. 4.733,- i 2024. Se punktet om energiforbruk for mer informasjon.
- Innboforsikring.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 020 291,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 4 081 164,- 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.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Etterstadgata 11, orgnr. 980413780

Om sameiet

Sameiets navn er Sameiet Etterstadgata 11 med gnr. 232, bnr. 100 i Oslo kommune. Sameiet er et kombinert sameie, som består av 44 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet

Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av: bod i kjeller og bod på loft. Gjøres oppmerksom på at brannbalkonger er i seksjoneringen ikke tinglyst som tilleggsdel til seksjonen, og er i utgangspunktet fellesareal. I dagens løsning er balkongene avdelt.

Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner.

Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Planlagt vedlikehold / arbeider i sameiet:
Det er planlagt bygging av nye og større balkonger i sameiet i 2-5 etasje. Balkongene er planlagt dypere enn dagens løsning for bedre utnyttelse. Videre følger det av protokollen fra møte 23.04.2024, at det ble vedtatt at styret skal søke om franske balkonger i første etasje. Dette vil føre til økning i felleskostnader. Det har vært diskutert kostnader per enhet som innebærer en kostnadsramme på 110.000 til 194.000,- gitt eierbrøken til leiligheten. Etter informasjon gitt av styret 31.03.2025, skal dette diskuteres på ekstraordinært årsmøte uke 15 (2025).

Tidligere større vedlikehold og rehabilitering i sameiet:
2023: Byttet lysrør i kjeller og på loft i alle oppganger
2022: Byttet dører hovedinngang
2022: Byttet branndører og varslingsanlegg
2021: Installert brannalarm
2021: Rehabilitering av rør
2019: Byttet postkasser og calling anlegg
2017 - 2017: Sikkerhetsmeislet og midlertidig reparer
2015 - 2016: rehabilitering av yttervegg
2012 - 2013: bytte av vinduer

2011: Nye inngangsdører
2010: 4 nye branndører
2009: Asbestsanering, sentralvarme, branntilt.
2008: Fjernvarme innstallert.
2002: Elektrisk anlegg og kabel-tv.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i sameiet.

Styregodkjennelse

Overdragelsen krever ikke styregodkjennelse. Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser. Det samme gjelder ny seksjonseiers navn og kontaktinformasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 78 028,- pr. 28.03.2025

Selskapets totale lån og vilkår:
Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98207900427
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,55%
Restsaldo: kr. 2.818.918,00,-
Seksjonens restsaldo: kr. 78.028,80,-
Seksjonens kapitalkostnader: kr. 573,29,-
Innfrielsesdato: 28.02.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 78 028,80,-, pr. 28.03.2025.
Se punktet under "lånebetingelser fellesgjeld" for mer informasjon om seksjonens restgjeld og kapitalkostnader på boligselskapets lån.

Fellesformue

Kr 28 136,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr. 1 656 999,- og driftskostnader var til sammen kr. -5 090 863,-.
Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet som et underskudd på kr -3 498 935 og foreslås dekket ved overføring fra egenkapital.

Vedtekter og husordensregler

Sameiets vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Grilling er ikke tillatt på balkongene.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Det praktiseres dugnad i sameiet. Det følger av husordensreglene at alle seksjonseiere plikter å møte på dugnaden såfremt åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet. Sameiere som ikke stiller til dugnad eller får leietaker til å møte vil bli belastet kr. 1000,- i etterkant.

Dyrehold

Det følger av husordensreglene at dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Beboere som har dyr eller ønsker å anskaffe seg hund forplikter seg

til å følge nedenstående bestemmelser (se vedlagt husordensregler) og underskrive en "Erklæring om dyrehold".

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 74636756

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 745 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 andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisniger. Velkommen til visning!

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Meget sentral beliggenhet i et attraktivt boligområde mellom Kampen, Etterstad og Gamlebyen - midt i hjertet av Vålerenga!

Området er kjent for sine sjarmerende smågater med sitt mangfold av fargerike trehus. Det er kort vei til alle ønskelige fasiliteter som offentlig kommunikasjon, samt skoler, flere barnehager, butikker, restauranter og trivelige kafeer, blant annet i Ensjø bydel. Her etablerer også NRK sitt nye mediehus. Det er kun få minutters gange til bussholdeplass – rute 37 og bussruter i alle byens retninger. T-banestasjon på Ensjø og Helsfyr er også få minutter unna.
Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærheten med Vålerengaparken, Middelalder-parken og Kampenparken. Langs bredden av Alnaelven går det en idyllisk tursti i retning sentrum eller Lillomarka hvor man har utallige turmuligheter sommer som vinter. I nærområdet ligger Kampen barnebondegård som er populær for de minste og for de litt større kan Skateparken i nærheten være et godt aktivitetstilbud. Sats treningssenter er like ved boligen, og Jordal Idrettspark, fotballbaner og Tøyenbadet med både utendørs og innendørs svømmebasseng ligger i gangavstand.

Ellers spaserer man lett til alle byens fasiliteter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument for våningshus, innlevert 21.10.1938 Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert 30.04.1943, 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.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Gjøres oppmerksom på at rommet som i dag benyttes som soverom er originalt

tegnet inn som kjøkken i byggetegningene. Endringen av bruket av rommet har gått fra hoveddel til hoveddel, og tiltaket er således ikke søknadspliktig.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig etter S-3008, datert 16.11.1988. Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.
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/

Pågående byggesaker i området:
Etterstadgata 11 - Riving og oppføring av balkonger
Saksnummer: 202456642 - Byggesak
Mottatt sak: 23.05.2024
Status: Endret tillatelse gitt

Etterstadgata 16 B - Oppføring av bolig
Saksnummer: 202119541 - Byggesak
Mottatt sak: 15.12.2021
Status: Tillatelse gitt

Etterstadgata 15 - Oppføring av bolig
Saksnummer: 202315370 - Byggesak
Mottatt sak: 20.01.2024
Status: Rammetillatelse gitt

Danmarks gate 29 - Oppføring tomannsbolig og bruksendring av uthus
Saksnummer: 202301786 - Byggesak
Mottatt sak: 20.07.2023
Status: Rammetillatelse gitt

Opplandgata 20 B - Oppføring av nybygg - Vålerenga nærmiljøhage
Saksnummer: 202111211 - Byggesak
Mottatt sak: 30.06.2021
Status: Endret tillatelse gitt

Pågående plansaker i området:
Etterstadgata 10 - Nye Vålerenga sykehjem
Saksnummer: 201602885 - Reguleringssak
Mottatt sak: 26.02.2016

Østerdalsgata 1 A-L - planforslag til politisk behandling - Kombinert bolig- og næringsformål
Saksnummer: 202002020 - Reguleringssak
Mottatt sak: 04.02.2020

Etterstadsletta 3, 5 og del av 11 - Detaljregulering - Etterstad videregående skole
Saksnummer: 201905606 - Reguleringssak
Mottatt sak: 30.03.2019

Etterstadsletta 2 - planinitiativ i avklaringsfase før offentlig ettersyn - oppføring av bussreguleringsanlegg og grønnstruktur
Saksnummer: 202111590 - Reguleringssak
Mottatt sak: 07.07.2021

Strømsveien, Innspurten - E6 GSV - Ensjøveien - Detaljregulering
Saksnummer: 202210596 - Reguleringssak
Mottatt sak: 13.07.2022

Åkebergveien 11 - Planforslag til politisk behandling - Nytt Oslo fengsel på Grønland
Saksnummer: 202305104 - Reguleringssak
Mottatt sak: 31.03.2023

Brynsbakken - Oppstartsmøte - Kapasitetsøkende jernbanetiltak
Saksnummer: 202212750 - Reguleringssak
Mottatt sak: 31.08.2022

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/232/100/38:
11.07.1939 - Dokumentnr: 404928 - Best. om vann/kloakkledn.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:100
Gjelder denne registerenheten med flere
01.11.1983 - Dokumentnr: 511735 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 38
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 62/2240
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 46 SEKSJONER

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er registert i byantikvarens gule liste. Dette innebærer at eiendommen er helt eller delvis bevaringsverdig, og kan ha betydning for fremtidig ombygging/restaurering mv. Byantikvaren skal gi en rådgivende uttalelse i byggesaker som berører eiendommen.

For en fullstendig oversikt over eiendommens status, se:
http://riksantikvaren.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=545b8e996b6e4e1fbcb65f69299a7167

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 900,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 27 608,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 145 698,- 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. 10 625,-.

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 31. mars 2025

Megler

Tobias Due, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 90056220

Meglerforetaket

Nordvik Frogner
Parkveien 33b
0258 Oslo
Juridisk navn: P33 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 915491065

Vedlegg

Etterstadgata 11A

Tilstandsrapport

3-roms selveier toppleilighet med panoramautsikt.

Etterstadgata 11 A, 0658 OSLO

OSLO kommune

gnr. 232, bnr. 100, snr. 38

Andelsnummer 62/2240

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 50 m²



Befaringsdato: 27.03.2025 **Rapportdato:** 28.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22136-1331 **Referansenummer:** BX1796

Autorisert foretak: EK Takst AS **Vår ref:**

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
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.



Rapportansvarlig

Thomas Espolin-Kahrs
Uavhengig Takstingeniør
thomas@ektakst.no
959 21 793

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.

Etterstadgata 11 A, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

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

Flott og gjennomgående 3-roms selveierleilighet med utsikt og solrik balkong
Leiligheten ligger i byggets toppetasje (5. etasje) og har en gjennomtenkt og arealeffektiv planløsning. Den består av entré/gang, to romslige soverom med radiatorvarme, bad/vaskerom samt åpen kjøkkenløsning i tilknytning til stuen. Fra stuen er det utgang til en sydvendt balkong med flott utsikt helt til Oslofjorden.
God lagringsplass er ivaretatt gjennom to boder – én på loftet og én i kjelleren. I tillegg har sameiet flere fellesrom som står fritt til bruk for beboerne, inkludert vaskerom, sykkelrom og lignende. Boligen holder en god standard, med nyere kjøkken og overflater som viser lite tegn til slitasje.

3-roms selveier toppleilighet med panoramautsikt. - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har takkonstruksjon i form av sperretak med kaldt loft, tekket med takstein. De bærende konstruksjonene er i betong, og fasaden er forblendet med teglstein.
Vinduer har malte trekarmer og 2-lags energiglass. Vinduet på soverommet er utstyrt med plisségardin. Balkongdøren har tilsvarende utførelse med malte trekarmer og 2-lags energiglass. Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong (brannbalkong) med utsikt. Balkongen har metallrekkverk, tredekke og en manuell terrassemarkise.
Hoveddøren er i teak og av typen brann- og lydklassifisert (B30/DB35). Døren er utstyrt med dørkikkert og tilkoblet callinganlegg med forbindelse til gateplan.
Enheten disponerer to boder – én på loftet og én i kjelleren. Loftsboden har skråtak og er adskilt med gittervegger mellom enhetene. Kjellerboden har lettvegger i tre. Det er tregulv på loftet og støpt gulv i kjelleren. Begge boder fremstår som tørre og i god stand.
I tillegg har sameiet flere fellesområder som står til fri disposisjon for beboerne, herunder felles vaskerom, sykkelbod m.m.

INNVENDIG Gå til side

Boligen har laminatgulv i de fleste rom, med unntak av badet som har flislagt gulv. Veggene har slette, malte overflater i alle oppholdsrom, mens badet har flislagte vegger. Takene er slette og malte. På badet er det nedsenket himling med integrerte spotter. Overflatene fremstår med lite slitasje. På begge soverom er det spesialbygde kasser rundt radiatorene.
Dørene i boligen er glatte og malte, med hvite, fabrikkmalte karmer og foringer.
Etasjeskillerne er av betong. Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling anses derfor ikke som relevant.
Fellesområdene har malte oppganger og trapper i terrazzo.
Rekkverkene er utført med spiler i jern.

VÅTROM Gå til side

Bad

Badet er fra 2010 (ref. salgsoppgave datert 08.01.2016), og vurderingen er basert på kravene i Teknisk forskrift av 2010 (TEK10).
Veggene er flislagt med stående fliser i format 90 x 30 cm, og himlingen er malt. Belysningen består av dimbare spotter. Gulvet er belagt med 10 x 10 cm fliser, og det er installert elektriske varmekabler. Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren, hvilket tilfredsstiller kravet til fall i henhold til forskriften.
Badet har plastsluk, og det ble ikke observert synlig membran under klemringen. Tettesjiktet ligger skjult i konstruksjonen, og det er dermed ikke mulig å foreta en fullstendig visuell kontroll.
Vurderingen av tettesjiktet baserer seg derfor på alder og synlige forhold.
Baderomsinnredningen består av et servantskap i hvit høyglans med heldekkende servant, overskap med speildører, vegghengt toalett og innfliset badekar med dusjforheng.
Ventilasjonen består av naturlig avtrekk med tilluft via spalte under døren.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet er fra 2022, og innredningen er levert av IKEA. Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy og fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass. Gulvet er belagt med laminat, veggene er slette og malte, og himlingen er slett malt med integrert belysning som lyskilde. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.
Benkeplaten er av laminat og har underlimt vask. Mellom benkeplaten og overskapene er det slette, malte veggflater.
Kjøkkenet er utstyrt med automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt. På kjøkkenøya er det installert en induksjonstopp med integrert avtrekksvifte.
Se for øvrig tilstandsrapport for detaljer rundt hvitevarer.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vann- og avløpsrør i bygningen ble oppgradert i 2021 i regi av sameiet (ref. tidligere salgsrapport). I leiligheten er fordelerskapet plassert i himlingen på badet, og hovedstoppekranen er lokalisert i fellesarealene i kjelleren.
Det er synlige avløpsrør i plast under servanter og benker på både bad og kjøkken. Disse er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern.
Ventilasjonen i leiligheten er basert på naturlig avtrekk, supplert med elektrisk vifte på bad og kullfilterventilator på kjøkkenet.
Leiligheten har radiatorer installert i stuen og på begge soverom, samt opplegg for radiator i kjøkken-/stueområdet. Oppvarmingen skjer via fjernvarme. I tillegg er det termostatstyrte varmekabler på badet. Varmtvann leveres fra et felles varmtvannsanlegg.
Det elektriske anlegget har sikringsskap med automatsikringer. Hovedsikringene er på 40 A. Påbudt brannvernutstyr som røykvarslere og brannslukningsapparat er installert og følger leiligheten.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Bygningen er antatt fundamentert med betong til faste masser eller fjell. Grunnmuren består av betong og murstein Både grunnmuren, drenering, taknedløp og fundamentet regnes som en fellesanliggende konstruksjon og er derfor kun beskrevet, ikke vurdert.
Det oppfordres til å lese tilstandsrapporten nøye for detaljer og mer informasjon rundt sjekkpunkter på konstruksjon og bygningsdeler.

Etterstadgata 11 A, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

3-roms selveier toppleilighet med panoramautsikt.

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Det foreligger godkjente tegninger, men stemmer ikke da kjøkken er flyttet fra soverom til stue for å lage et ekstra soverom.

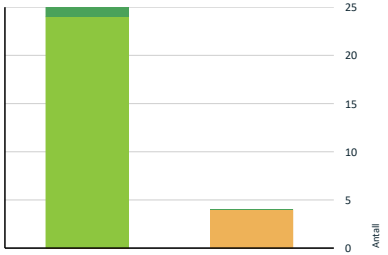
Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument fra 1943.

Øvrige attester:
Det foreligger ferdigattest for installering av brannalarmanlegg, datert 2023.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av 2 frittstående søppelskur, datert 2014

Bugningen er på riksantikvarens liste over verneverdige bygninger (Gul liste)

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.

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Alder og vedlikeholdsmessig tilstand på bygget indikerer at det ved oppussing og ombygging kan avdekkes feil eller mangler. Varmekilder som varmekabler, fjernvarmeanlegg eller elektriske ovner er ikke funksjonstestet, kun beskrevet. Takstmannen har ikke tatt hensyn til heftelser eller servitutter på den aktuelle eiendommen. Kun de punktene som fremkommer i rapporten er vurdert. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med plan - og bygningsloven. Rapporten er utarbeidet etter beste skjønn. Inspeksjonen ble kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjonen. For eksempel ble ikke møbler, tepper, badekar, vaskemaskin/tromler eller lagrede gjenstander flyttet. Overflater er skjønnsmessig vurdert ut fra hva som forventes å være normal bruksslitasje.

Oppsummering av avvik

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

3-roms selveier toppleilighet med panoramautsikt.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Etterstadgata 11 A, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

3-ROMS SELVEIER TOPPLEILIGHET MED



Byggeår
1939

Kommentar
Leiligheen ble totalrenovert i 2010
(ref tidligere salgsoppgaver)

Standard
Gjennomgående 3-roms selveierleilighet med utsikt og god standard
Leiligheten inneholder entré, bad, to soverom med garderobeskap, samt en åpen stue- og kjøkkenløsning med utgang til balkong. Boligen har nyere gulv i alle rom og et moderne kjøkken fra 2022. Overflatene fremstår med lite slitasje, og leiligheten holder en gjennomgående god standard.

Vedlikehold
En flott og vellholdt bolig som er jevnlig vedlikeholdt, se tilstandsrapport for detaljer rundt de enkelte bygningsdeler.

UTVENDIG

TG 1 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Tak i sperrekonstruksjon, kaldt loft. Tekket med takstein. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, og taket er dermed ikke inspisert eller vurdert.

TG 1 Veggkonstruksjon

Bærende konstruksjoner i betong, teglsteinforblendet fasade. Dette er en fellesanliggende konstruksjon, veggkonstruksjon er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

TG 2 Vinduer

Vinduer med malte trekarmer og 2-lags energiglass, trolig fra slutten av 1990-tallet (produksjonsår ikke oppgitt). Vinduet på soverommet er utstyrt med plisségardin fra 2020.

Årstall: 2011

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Forventet levetid for vinduer er normalt 20–30 år ved riktig montering, vedlikehold og bruk. Tilstandsgrad 2 (TG2) settes på bakgrunn av alder, da vinduene antas å være fra slutten av 1990-tallet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er foreløpig ikke behov for utskifting eller tiltak, men på grunn av vinduenes alder kan tidspunktet for utskifting nærme seg.



TG 2 Dører

Hoveddøren er i teak og av typen brann- og lydklassifisert (B30/DB35). Den er utstyrt med dørkikkert og tilkoblet callinganlegg med forbindelse til gateplan.

Balkongdøren har malte trekarmer og 2-lags energiglass, med ukjent produksjonsår. Begge dørene fremstår med liten synlig slitasje.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ytterdører har som regel en levetid på 20 til 40 år. Døren som er over 20 år gammel har dermed brukt opp halvparten av forventet levetid, og får derfor tilstandsgrad 2 på grunn av alder.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak



TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Fra stuen er det utgang til en sørvendt balkong (brannbalkong) med utsikt. Balkongen har metallrekkverk og tredekke, samt en manuell terrassemarkise. Markisen er ikke funksjonstestet.

Tilstandsrapport



TG 1 Andre utvendige forhold

Tilstandsanalyserapport, vedlikeholdsplan e.l. for fellesdeler i bygget.Sameiet fremstår som velholdt, og det foreligger både vedlikeholdshistorikk og planer for videre vedlikehold.

TG 1 Boder

Enheten disponerer to boder – én på loftet og én i kjelleren. Loftsboden har skråtak og er adskilt med gittervegger mellom enhetene. Kjellerboden er av klassisk type, med lettvegger i tre mellom bodene. Det er tregulv på loftet og støpt dekke i kjelleren. Begge bodene fremstår som tørre og i god stand.

Det er også flere fellesområder som fritt kan brukes av de ulike seksjoner, som felles vaskerom / sykkelbod etc.



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Det er laminatgulv i de fleste rom, med unntak av badet som har flislagt gulv. Veggene har slette, malte overflater i alle rom, mens badet har flislagte vegger. Overflatene fremstår med lite slitasje. Takene er slette og malte, og på badet er det nedsenket himling med integrerte spotter. På begge soverom er det spesiallagde kasser rundt radiatorene.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillerne er av betong. To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjeller ved bruk av laser. Det tas forbehold om at større avvik kan forekomme i øvrige rom som ikke er kontrollert.

I denne boligen er kjøkken og soverom målt:

På soverommet ble det registrert et avvik på 5 mm over 2 meter, og totalt 7 mm gjennom hele rommet.

På kjøkkenet ble det registrert et avvik på 7 mm over 2 meter, og totalt 8 mm gjennom hele rommet.

Avvikene er innenfor kravet i NS 3600, som angir maksimum 10 mm over 2 meter og totalt 15 mm gjennom hele rommet.

TG 1 Radon

Boligen ligger minst tre etasjer over bakkenivå, og radonmåling er derfor ikke relevant.

Innvendige trapper

Det er malte oppganger med trapper i terasso i fellesområdene. Rekkverk med spiler av jern. Tilstanden er ikke vurdert da dette er en fellesanliggende konstruksjon.



TG 1 Innvendige dører

Boligen har glatte, malte dørblad med hvite, fabrikkmalte karmer og foringer. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og aldersrelatert bruksslitasje.

Etterstadgata 11 A, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport



TG 1 Skap på soverom

På soverommet, hvor kjøkkenet tidligere var plassert, er det montert et plassbygd skap. I skapet er det installert en vaskemaskin, som er sikret mot lekkasjer med et Aquastop-system.



VÅTROM

ETASJE > BAD

Generell

Badet er fra 2010 (ref salgsoppgave av 8. jan 2016) og vurderingen er basert på kravene i Teknisk forskrift av 2010 (TEK10), som var gjeldende på tidspunktet for byggingen.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver



ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

På veggene er det stående fliser i format 90 x 30 cm, og himlingen er malt. Belysningen består av dimbare spotter.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuelle feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Det ble ikke avdekket noen avvik ved kontrollen. Det tas likevel forbehold om at skjulte avvik kan forekomme, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

På gulvet er det lagt 10 x 10 cm fliser med varmekabler (ikke funksjonstestet) Det ble målt en høydeforskjell på 25 mm fra toppen av slukristen til toppen av flisene ved badedøren.

I henhold til gjeldende forskrift skal det vanntette sjiktet i våtrommets ytterkanter være minimum 25 mm høyere enn overkant av slukrist. Kravet anses dermed oppfylt.

Det er gjennomført en stikkprøvekontroll av flisene for å avdekke eventuell feil, som manglende vedheft mellom flis og underlag. Ingen avvik ble registrert ved kontrollen. Det tas imidlertid forbehold om at skjulte avvik kan forekomme, ettersom ikke alle fliser er kontrollert.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har plastsluk, og det er ikke observert synlig membran under klemringen. Tettesjiktet (membranen) ligger skjult i konstruksjonen, og det er derfor ikke mulig å foreta en fullstendig visuell kontroll. Vurderingen av tettesjiktets tilstand baserer seg dermed utelukkende på alder (forventet levetid) og synlige observasjoner.

Årstall: 2010 **Kilde:** Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.
- Det kan ikke konstateres synlig bruk av membran/tettesjikt på våtrommet.

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Tetteskjikt er fra før 2010 membran og tettesjikt er dermed mer enn 15 år gammelt, og tilstandsgrad 2 settes på grunnlag av dette.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser.
- 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.

Tilstandsrapport



ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Baderomsinnredningen består av et servantskap i hvit høyglans med heldekkende servant, overskap med speildører, vegghengt WC og innfliset badekar med dusjforheng.

ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Badet har naturlig avtrekk med tilluft under dør.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

På våtrom er det krav til mekanisk eller balansert avtrekk, eller mekanisk avtrekk i form av elektrisk vifte. Tilstandsgrad 2 settes på grunn av at badet har naturlig ventilasjon.

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

ETASJE > BAD

TG 1 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Fra hull imurvegg fra kjøkken siden . Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 5.

Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter fuktindikator. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.



KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet er fra 2022, og innredningen er levert av IKEA. Kjøkkenet har en praktisk kjøkkenøy og fremstår som moderne, med god skap- og benkeplass. Gulvet er belagt med laminat, veggene er slette og malte, og himlingen er slett malt med integrert belysning som lyskilde. De store kjøkkenvinduene slipper inn rikelig med naturlig lys.

Det er følgende integrerte hvitevarer:

Komfyr fra IKEA
Induksjonstopp med integrert avtrekksvifte fra IKEA
Oppvaskmaskin
Kombikap (kjøl/frys) fra IKEA

Benkeplater er av laminat med underimt vask.
Det er slette malte vegger mellom benkeplate og overskap.

Kjøkkenet er utstyrt med automatisk lekkasjestopper og komfyrvakt.

Overflater på kjøkken er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventespå et brukt kjøkken og kommenteres ikke.

Årstall: 2022 **Kilde:** Faktura e.l



ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Avtrekk**

Etterstadgata 11 A, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

På kjøkken øyen finner du en induksjonstopp med integrert avtrekksvifte.

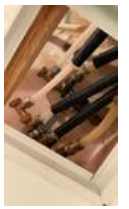
Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 **Vannledninger**

Vann- og avløpsrør i bygningen ble oppgradert i 2021 i regi av sameiet. (ref tidl.salgsrapport) I leiligheten er fordelerskapet plassert i himlingen på badet. Hovedstoppekran i fellesområder i kjeller.

Årstall: 2011 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



TG 1 **Avløpsrør**

Det er synlige avløpsrør i plast under servanter og benker på både bad og kjøkken. Disse avløpsrørene er tilkoblet soilrør (hovedavløpsrør) i støpejern. Vann- og avløpsanlegget i bygningen ble oppgradert i 2021 i regi av sameiet (ref tidl.salgsrapport)



TG 1 **Ventilasjon**

Ventilasjonen er naturlig og kullfilterventilator på kjøkkenet.

TG 1 **Varmesentral**

Det er installert radiatorer i stuen og på begge soverommene, samt varmekabler på badet. Under befaringen ble det observert at en av radiatorene ga god varme på det aktuelle tidspunktet.

TG 1 **Varmtvannstank**

Leiligheten har varmtvann fra et felles varmtvannsanlegg. Vedlikehold av dette anlegget er sameiets ansvar, og det er ikke utført videre undersøkelser.

TG 1 **Oppvarming**

Leiligheten er oppvarmet via fjernvarme med radiator i stuen. Det er opplegg for radiator på soverommeneog på kjøkken/ stue . I tillegg er det termostatstyrt varmekabler på bad.

TG 1 **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.

Sikringskapet er med automatsikringer. Hovedsikringer er på 40 Amp.

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.
   2010 Fra tidligere salgsoppgave datert 08.01.2016 fremgår det at sikringsskapet er oppgradert med automatsikringer og jordfeilbryter for hele anlegget. På bakgrunn av dette er 2010 benyttet som referansenivå for det elektriske anlegget.
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

Det er innlimt samsvarserklæring i sikringsskapet for bytte av

Tilstandsrapport

strømmåler.
Det foreligger samsvarserklæring fra kjøkken arbeid i 2022

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Nei

Generell kommentar

Til informasjon. Bygningssakkyndig er ikke elektriker eller har elektro kompetanse som gir lov til å foreta en utvidet kontroll på det elektriske anlegget.





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.

Lovpålagte røykvarslere og brannslukningsutstyr er på plass.

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

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Bygning fundamentert med betong til faste masser/fjell. Byggegrunn er kun er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert. da dette er en fellesanliggende konstruksjon for sameiet.

TG 1 **Grunnmur og fundamenter**

Etterstadgata 11 A, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Tilstandsrapport

Grunnmur i betong.
Dette er en fellesanliggende konstruksjon for borettslaget/ Sameiet.
Grunnmuren er kun beskrevet og ikke inspisert eller vurdert.

Etterstadgata 11 A, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 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

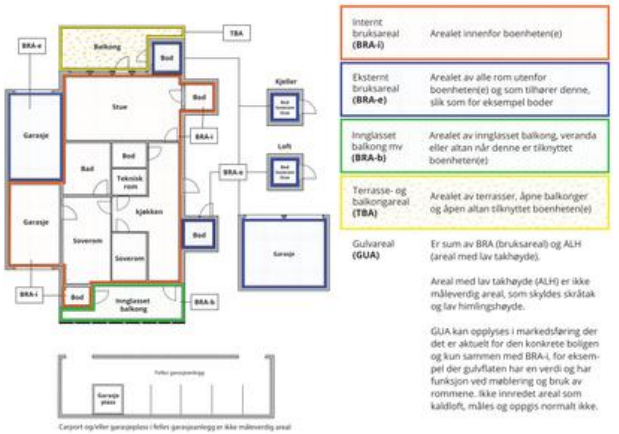
Hva er måleverdig areal?

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.



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den 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.

Etterstadgata 11 A, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO

Arealer

3-roms selveier toppleilighet med panoramautsikt.

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²						
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
Etasje	50			50	3		50
Kjeller		2		2			2
Loft		3		3		3	6
SUM	**50**	**5**			**3**	**3**	**58**
SUM BRA	**55**						

Romfordeling

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

Kommentar

Arealet er beregnet med 3D-laserskanner fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Det foreligger godkjente tegninger, men stemmer ikke da kjøkken er flyttet fra soverom til stue for å lage et ekstra soverom.

Det foreligger attestert ekspedisjonsdokument fra 1943.

Øvrige attester:
Det foreligger ferdigattest for installering av brannalarmanlegg, datert 2023.
Det foreligger ferdigattest for oppføring av 2 frittstående søppelskur, datert 2014

Bugningen er på riksantikvarens liste over verneverdige bygninger (Gul liste)

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:

Det er utført flere håndverkertjenester på boligen de siste 5 årene. Se tilstandsrapporten for detaljer.

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)
3-roms selveier toppleilighet med panoramautsikt.	48	2

Kommentar

3-roms selveier toppleilighet med panoramautsikt.

P-rom og S-rom er angitt i samsvar med gjeldende regler og praksis før 2024.

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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
27.3.2025	Thomas Espolin-Kahrs	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	100		38	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Etterstadgata 11 A

Hjemmelshaver
Ekdahl Christian Per

Etterstadgata 11 A, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/Sameiet Etterstadgata 11	980413780		OBOS Eiendomsforvaltning AS	Christian Per Ekdahl

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
62/2240

Kommentar
Ta kontakt med megler for informasjon om sameiets økonomi.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Koselige og stille gater preger nærområdet. På en herlig og solrik dag kan ettermiddagen nytes i Vålerengaparken like borte i gaten. Alternativt kan du sette deg i borettslagets koselige bakgård. Høst- og vinterstider byr på en rolig og behagelig atmosfære i nabolaget. Ser du etter rolige bo-omgivelser sentralt i Oslo er denne leiligheten for deg.

Det er flere dagligvarehandler i umiddelbar nærhet av leiligheten. Ønsker du en matbit på en av bydelens mest omtalte restauranter, så ligger Smia rett rundt hjørnet. Det er også kort vei til flere andre gode spiseplasser i området som Pizzeria La Pietra, Kampen Bistro og Jordal Haveli. Det finnes også flere sushirestauranter og hyggelige puber med lokal tilknytning til områdets store stolthet; Vålerenga Idrettsforening. Ønsker du å trene er det SATS på Kampen og Fresh Fitness på Ensjø. Etterstad kolonihage med store grøntarealer, Kampen økologiske barnebondegård samt flotte turmuligheter langs Alnaelva er alle i umiddelbar nærhet til Opplandgata.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området, med kort vei til busslinje 37 som går hele døgnet fra Nydalen via sentrum til Helsfyr. 20 bussen går fra Jordal Amfi og 32 bussen fra St. Hallvards hjemmet. Det går også busser til Lillestrøm fra bussholdeplassen i Strømsveien. T-banestasjonen på Ensjø ligger ca. 10 minutters rolig gange fra leiligheten.

Idrett
Idrett står sentralt i bydelen, med flere store anlegg dedikert til sport. Jordal Idrettspark har kunstgressbane, skatepark og Jordal Amfi ishockeyhall. På Caltexløkka ved Botanisk Hage finner du en moderne kunstgressbane, et lite friidrettsanlegg og grønne plener. Det er flotte muligheter for å jogge langs Alnaelva og videre på turstier rett inn i Østmarka. Ekebergsletta og Valle Hovin har store idrettsanlegg. Bydelen har også et stort antall ballbinger for fotballinteresserte.

Parker
Nesten uansett hvor i bydelen du befinner deg, ligger det en grønn og frodig park. Nærmest er selvsagt Vålerengaparken, som befinner seg like rundt hjørnet. Vålerengparken kan by på byttebod, bokkiosk og REKO-ringen er der månedlig for salg av varer direkte fra produsent som ferske egg, grønnsaker, fisk, kjøtt, vilt, honning osv. Ut over denne finnes alt fra enorme gressletter på Ekeberg, til historiske Middelalderparken og solbading i Kampen Park. Ønsker du et reelt bad, er det bare en spasertur ned til byens nyeste og hippe sjøbad på Sørenga. I tillegg åpner nye Tøyenbadet snart. Dette er bare noen av tilbudene som gjør bydelen til en av de grønneste i Oslo.

Konserter
Er du interessert i musikk er Bydel Gamle Oslo stedet for deg. I nærheten finnes mange arenaer for konserter og andre kulturarrangementer. Oslos og kanskje Norges beste festival, Øyafestivalen arrangeres i Tøyenparken, bare ti minutters gange fra leiligheten. Under musikkens dag brukes også flere av parkene i nabolaget. Det gode kollektivtilbudet med nattbusser gjør at byens konsertlokaler som Sentrum Scene, Rockefeller, John Dee, Oslo Spektrum og Valle Hovin er lett tilgjengelige. Disse byr alene på nærmere 1000 arrangementer årlig.

Spennende og variert mattilbud
I området Vålerenga, Kampen og Gamlebyen finnes mer enn 15 restauranter, hvorav mange anerkjente: Smia Galleri på Vålerenga kombinerer mat med en smie i drift og metallkunst-utstillinger. På Kampen Bistro serveres husmannskost laget fra bunnen med gode råvarer i hjemmekoselige omgivelser.

Turmuligheter på Ekeberg
Bydelen byr også på flotte turmuligheter. Turområdene på Ekeberg er hele fire ganger så store som Frognerparken. Kilometerlange turløyper både på sommer- og vinterstid, Ekebergsletta med dyrepark og Norway Cup og Ekebergrestauranten med byens beste utsikt er bare noen av tilbudene.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate. FRa felles inngnagspart er det trapper opp til enheten.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Området er hovedsakelig regulert til bolig mm. iht. reguleringsplan S-3008 Formål: Fortau, Spesialområde bevaring bolig.

Om tomten

Eiet tomt / 745 kvm. Sameiet har en trivelig, opparbeidet bakgård med plen og diverse beplantning. Her er det også satt ut bord og benker for et hyggelig og sosialt nabomiljø. For deg som liker å tilbringe dagen ute er det kort vei til både Svartdalsparken, Etterstadparken og Vålerenga park.

Tinglyste/andre forhold

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 318,00,-
Herav:
Felleskostnader 3 933,00
Oppvarming 1 385,00

Opplysninger om boligselskapet:
Forkjøpsrett: Nei
Styregodkjenning: Nei

Større vedlikehold og rehabilitering.
2018 Nye postkasser, callinganlegg. Ny vaskemaskin og tørketrommel og oppussing av fellesvaskeriet.
2017 Sikkerhetsmeislet og midlertidig reparert balkongene.
2014 Maling av gjerde. Utbedring og maling av port og baldakiner.
Nye brannsikre søppelskap.
2013 Oppsett av gjerde mot naboeiendommene.
2012 - 2013 Bytte av vinduer (Samtlige seksjoner har nyere vinduer).
2011 Nye inngangsdører
2010 Ble satt inn 4 nye branndører
Ordningen med søppelsjakter avvikler / utvendig søppelhus innkjøpt
Arbeidet med nye entredører påbegynt. Arbeidet forsetter i 2011
2009 Asbestsanering, sentralvarme, branntilt.
Asbestsanering foretatt i kjellerarealene.
Utbedring av deler av sentralvarmeanlegget for effektøkning.
Foretatt en forsikringsteknisk gjennomgang av fellesarealene og bl.a.
brannsikringstiltak foretatt.
2008 Fjernvarme installert.
2002 Elektrisk anlegg og kabel-tv.
Nytt el-anlegg i fellesarealer.
Nytt kabel-tv anlegg i leilighetene.

Ta kontakt med megler rundt informasjon om andre heftelser og tinglyste forhold.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 220 000	2021

Etterstadgata 11 A, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 OSLO
Norsk takst

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	74636756			

Kommentar

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.03.2025	
2	28.03.2025	

Etterstadgata 11 A, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 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.

Etterstadgata 11 A, 0658 OSLO
Gnr 232 - Bnr 100
0301 OSLO

EK Takst AS
Doktor Holmsvei 6f
0787 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/BX1796

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

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ekdahl, Christian Per	9578-5998-4-2401853	2025-03-26 21:19:07

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

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
26. mar. 2025

Oppdragsnummer
14-0213/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Etterstadgata 11A, 0658 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Frogner

Selgere
Christian Ekdahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. november 2021

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: 6105123
Forsikret i: IF Skadeforsikring

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: ATVB Dziedzic Badet ble pusset opp av eiren før den tidligere eier i 2011. Har ikke dokumentasjon på dette. Da ble det installert en mekanisk vifte som blokkerte for det naturlige ventilasjonsanlegget. Vår 2021 har håndverker gjenopprettet den naturlige ventilasjonen ved å installere en avtrekksventil i steden og sette inn luftespalte i nedre kant på dørblad. rens av ventilasjon i hele huset i regi av sameiet i 2024

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

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

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?
Nei

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, faglært

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: elektro365 ny kurs til kjøkken vår 2022

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

Når ble kontrollen utført? 2023

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Nei

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: TT-Teknikk Rørfornying i regi av sameiet i hele bygget våren 2021. TK-Rørteknikk AS Flyttet kjøkken ut i stua i 2022, lagt avløp og vann gamle avløpet og vann brukes til vaksemaskin i tidligere kjøkken

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.?
Ja

Var tiltaket søknadspliktig?
Nei

Eventuell kommentar: Flyttet kjøkken ut i stua

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

Eventuell kommentar: Rens av ventilation 2024 i regi av sameiet

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: I perioden med minusgrader i 2020/2021 meldte leietakere om fukt i himlingen i stue og soverom. Gjensidige var først på befaring og mente fuktskaden skyldtes lekasje fra utett yttertak. OBOS Prosjekt ble tilkalt for å utbedre taket, men fant ikke tegn til lekasje. De konkluderte med at det i stedet var kondens forårsaket av manglende ventilasjon i en leilighet som grenser til et kaldt loft. De fleste tiltak anbefalt av OBOS Prosjekt for å bedre ventilasjon er utført. Det som gjenstår er å åpne veggventilen på kjøkkenet og eventuelt bytte avtrekksventiltype på badet. I løpet av høsten skal styret gjøre utbedringer for å hindre at det oppstår kuldebro på loftet når det er minusgrader. Vi flyttet in i 2022 og har ikke merket noe til det. Virker som at tiltak på ventilasjon av tidligere eiere har fungert bra.

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

Feil og mangler

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

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

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?
Nei

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

Ja

Beskriv: litt vann rant ut av vaskemaskin i 2023, blev tørket opp med en gang men meldte sak til IF-skadeforsikring. Dem sjekket for fukt men var ikke noe merkbare verdier som kunne vare dårlige for gulv/hus

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.

Nei

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?

Nei

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?

Nei

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? takst

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?

Nei

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: Det vill bli nye balkonger, dem gamle skal ikke rehabiliteres da dem er 90 dype, nye balkonger vill vare 120cm dype.

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: 14-0213/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Ekdahl, Christian Per	**2025-03-26**

Identifikasjon

bankID Ekdahl, Christian Per

SIGNICAT

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

P33 Eiendomsmegling AS
Nordvik Frogner v/Albertine Elizabeth Tønsberg
Parkveien 33b, 0258 OSLO
E-post: a.tonsberg@nordvikbolig.no

Deres ref.: 14-0213/25 . Vår ref.: 7096-1-38 Dato: 28.03.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Sameiet Etterstadgata 11
Organisasjonsnr:	980413780
Seksjonseier:	Ekdahl, Christian Per
Medeier:	
Leilighetsnummer:	38
Adresse:	Etterstadgata 11 A, 0658 OSLO
Seksjonsnummer:	38
Gnr.	232
Bnr.	100

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 74636756.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kun gateparkering.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207900427
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,55%
Restsaldo	2 818 918,00
Innfrielsesdato:	28.02.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 318,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	3 933,00	
Oppvarming	1 385,00	

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 258,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 951,-
Annen formue:	28 136,-
Gjeld:	78 203,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207900427
Restsaldo:	78 028,80
Kapitalkostnader:	573,29

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 78 028,80,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Knut Thorseth pr. e-post: knut.thorseth@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Kristoffer Tønjum Holm, e-post: etterstadgt11@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

for

Sameiet Etterstadgata 11, org. nr. 980 413 780

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 11.03.2020,
i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65,
og erstatter opprinnelige vedtekter av 23 04 2013.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Sameiet Etterstadgata 11. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 01.11.1983.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet er et kombinert sameie som består av 44 boligseksjoner og 2 næringsseksjoner på eiendommen gnr. 232, bnr. 100 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en hoveddel, og en eller flere tilleggsdeler. Hoveddelen består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang. Seksjonerte tilleggsdeler består av:

- Bod i kjeller
- Bod på loft

(3) De deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter er fellesareal.

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden. Det er fastsatt en sameiebrøk som uttrykker sameieandelens størrelse.

(2) Sameiebrøken bygger på sameieandelens størrelse.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett
(1) Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon og kan fritt selge, pantsette og leie ut denne med mindre noe annet følger av lov, avtaler eller disse vedtektene.

(2) Ingen kan kjøpe eller på annen måte erverve flere enn to boligseksjoner. Dette gjelder tilsvarende hvis et erverv av en boligseksjon eller av aksjer eller andeler i et selskap fører til at flere enn to av boligseksjonene eies av noen som har slik tilknytning til hverandre, som beskrevet i eierseksjonslovens § 23.

(3) Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 60 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

(4) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold utover det som inngår i (3) ledd. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon. Bortleie endrer ikke sameiernes rettigheter eller plikter etter nærværende vedtekter, i samsvar med eierseksjonsloven §32. Ved eierskifte betales et eierskiftegebyr.

(5) Nye begrensninger i rettslig disposisjonsrett krever samtykke fra de som berøres.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

3-1 Rett til bruk
(1) Seksjonseieren har enerett til å bruke sin bruksenhet. Seksjonseieren har også rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet til, eller vanligvis brukes til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) En seksjonseier kan med samtykke fra styret gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av seksjonseierens eller husstandsmedlemmenes nedsatte funksjonsevne. Styret kan bare nekte å samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(3) Bruksenheten og fellesarealene må ikke brukes slik at andre seksjonseiere påføres skade eller ulempe på en urimelig eller unødvendig måte.

(4) Bruksenheten kan bare brukes i samsvar med formålet. Endring av bruksformålet krever reseksjonering etter eierseksjonslovens § 21 annet ledd.

(5) Seksjonseier har ikke rett til å foreta arbeider som påvirker/berører sameiets fellesarealer, fellesanlegg og utvendig tilleggsareal uten forhåndsgodkjenning fra styret/årsmøtet.

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, utvendige høyttalere, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.
- Oppsetting av skilt for virksomhet i næringsseksjonen. Samtykke til oppsetting av skilt kan ikke nektes uten saklig grunn.

Endring av utomhusplanen som anleggelse/utvidelse av plattinger, heller, flytting av eksisterende beplanting, nyplanting og lignende skal på forhånd godkjennes av styret/årsmøtet. Dette gjelder også innenfor tilleggsdel til den enkelte seksjon.
Styret kan gi bestemmelser om høyde på hekker og annen beplantning også innenfor tilleggsdel.

(6) Eier av næringslokalet og eventuelt leietaker er pliktig til å følge sameiet vedtekter og husordensregler på lik linje med øvrige sameiere. Næringslokalet kan kun brukes til næring

godkjent av styret på forhånd. Annen bruk, herunder private selskapeligheter, overnatting etc. er ikke tillatt. Enhver planlagt aktivitet skal forhåndsgodkjennes av styret.

(7) Kostnader til de- og remontering av installasjoner/utstyr som nåværende eller tidligere seksjonseier har montert, slik som nevnt i (5) 2. avsnitt, må ved rehabilitering og andre felles tiltak på eiendommen, belastes den seksjon installasjonen tilhører. Styret/årsmøtet avgjør om remontering skal tillates.

(8) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Sameierne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt. Brudd på husordensreglene kan anses som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

(2) Dyrehold er tillatt så lenge dette ikke på en urimelig eller unødvendig måte er til skade eller ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen. Se for øvrig bestemmelser i husordensreglementet.

4. Sameiets parkeringsplasser
4. Sameiets parkeringsplasser
Sameiet eier ikke egne parkeringsplasser.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

5-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten
(1) Seksjonseieren skal vedlikeholde bruksenheten slik at skader på fellesarealene og andre bruksenheter forebygges, og slik at de øvrige seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter også eventuelle tilleggsdeler til bruksenheten.

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

b) utstyr, som vannklosett, varmtvannsbereder, badekar og vasker

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

h) rør, ledninger, sikringsskap fra og med første hovedsikring eller inntakssikring

i) innsiden av vinduer, veranda- og ytterdører til boligen

(3) Seksjonseieren skal vedlikeholde våtrom slik at lekkasjer unngås.

(4) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av det som er nevnt ovenfor, men ikke utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til bolig. Seksjonseier er likevel ansvarlig for utskifting av ødelagte vindusruter (f.eks. punkterte), dersom dette er et teknisk og økonomisk forsvarlig alternativ til å skifte ut hele vinduet.

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

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

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

(8) Oppdager seksjonseieren skade i bruksenheten som sameiet er ansvarlig for å utbedre, plikter seksjonseieren straks å sende skriftlig varsel til styret.

(9) Seksjonseieren skal holde bruksenheten fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter seksjonseier straks å sende skriftlig varsel til styret.

(10) Ny eier av seksjonen har plikt til å utføre vedlikehold, inkludert reparasjoner og utskifting i seksjonen, selv om vedlikeholdet skulle vært utført av den tidligere seksjonseier.

(11) En seksjonseier som ikke oppfyller vedlikeholdsplikten, skal erstatte tap dette påfører sameiet eller andre seksjonseiere, jf. eierseksjonsloven § 34.

5-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.
(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 5-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

(2) Vedlikeholdsplikten omfatter også felles installasjoner som går gjennom bruksenheter, slik som rør, ledninger, kanaler og felles varmeanlegg inklusive radiatorer. Sameiet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom bruksenhetene hvis det ikke skaper vesentlig ulempe for den aktuelle seksjonseieren. Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer, veranda- og ytterdører til boligene.

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligen eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende

veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Seksjonseieren skal gi sameiet adgang til bruksenheten for å vedlikeholde, installere og kontrollere felles installasjoner. Kontroll og arbeid i bruksenhetene skal varsles i rimelig tid og gjennomføres slik at det ikke skaper unødvendig ulempe for seksjonseieren eller andre brukere.

(5) Et sameie som ikke oppfyller sin vedlikeholdsplikt, skal erstatte tap dette påfører seksjonseierne gjennom skader på bruksenhetene, jf. eierseksjonsloven § 35.

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

6-1 Felleskostnader
(1) Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, er felleskostnader. Felleskostnader skal fordeles mellom seksjonseierne etter sameiebrøken med mindre annet følger av disse vedtektene.

(2) Kostnader til oppvarming, varmtvann og fyring fordeles på seksjonene etter netto gulvareal.

(3) Kostnadene til oppvarming betales akonto sammen med øvrige fellesutgifter per måned, med årlig avregning etter forbruk.

(4) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

(5) Dersom de seksjonseierne som berøres, uttrykkelig sier seg enige, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn den som følger av (1).

(6) Enhver endring av fordelingsnøkkelen som utføres i strid med denne bestemmelse er ugyldig.

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Den enkelte seksjonseier skal forskuddsvis betale et akontobeløp som fastsettes på årsmøtet, eller av styret, for å dekke sin andel av felleskostnadene.

(2) Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til framtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen dersom årsmøtet har vedtatt slik avsetning. Midlene skal settes på egen bankkonto. Avsetning til vedlikehold er en felleskostnad og innbetalingene skal følge sameiebrøk.

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle

ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

I tillegg har sameiet betinget seg panterett med kr 10 000 i hver seksjon, som sikkerhet for seksjonseiernes forpliktelser.

6-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad
Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

7-1 Mislighold
Seksjonseiers brudd på sine forpliktelser overfor sameiet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk og brudd på ordensregler

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Styret kan uten varsel pålegge erververen å selge en boligseksjon som er ervervet i strid med eierseksjonsloven § 23.

7-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og to til tre andre medlemmer. Det kan velges inntil to varamedlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Styreleder skal velges særskilt.

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode, med mindre noen annet besluttes av årsmøtet. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

(5) Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å fratre før tjenestetiden er ute. Styret skal ha et rimelig forhåndsvarsel om fratredelsen. Ved fratreden må forretningsfører varsles.

(6) Årsmøtet kan med vanlig flertall beslutte at et medlem av styret skal fratre.

8-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(2) Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

(3) Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

(4) Styret skal føre protokoll fra styremøtene. Alle de fremmøtte styremedlemmene skal undertegne protokollen. Protokollen kan undertegnes elektronisk. Protokollen skal sendes til forretningsfører.

8-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

8-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.

(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

8-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

8-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

9. Årsmøtet

9-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

(2) Et flertall på årsmøtet kan ikke ta beslutninger som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

9-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

(2) Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to seksjonseiere som til sammen har minst ti prosent av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

(2) Innkallingen skjer skriftlig. Som skriftlig regnes også elektronisk kommunikasjon.

(3) Innkallingen skal tydelig angi de sakene årsmøtet skal behandle. Skal årsmøtet kunne behandle et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmene, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 9-2 (1).

9-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

(2) Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet:
- behandle styrets årsberetning/årsrapport
- behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
- velge styremedlemmer
- behandle vederlag til styret

(3) Årsberetning/årsrapport, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært årsmøte sendes ut til alle seksjonseiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i årsmøtet.

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i

innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet

(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

(2) Styremedlemmer, forretningsfører, revisor og leier av boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og til å uttale seg. Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig eller de har gyldig forfall.

(3) En seksjonseier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Fullmakten kan ikke angi hva fullmektigen skal stemme. Seksjonseieren har rett til å ta med en rådgiver til årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.

9-6 Møteledelse og protokoll

(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

(2) Møtelederen har ansvar for at det føres protokoll over alle saker som behandles, og alle beslutninger som tas på årsmøtet. Møtelederen og minst én seksjonseier som utpekes av årsmøtet blant dem som er til stede, skal underskrive protokollen. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for seksjonseierne.

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte

(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

(2) For en seksjon med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

(3) Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet

(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

(2) Det kreves et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet for å ta beslutning om

a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold i det aktuelle sameiet

b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter

c) salg, kjøp, utleie eller leie av fast eiendom, inkludert seksjoner i sameiet som tilhører eller skal tilhøre seksjonseierne i fellesskap, eller andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

d) samtykke til at formålet for én eller flere bruksenheter endres fra boligformål til annet formål eller omvendt

e) samtykke til reseksjonering som nevnt i eierseksjonslovens § 20 annet ledd annet punktum

f) Overføring av vedlikeholdsplikt fra seksjonseier til sameiet, jf. eierseksjonsloven § 32 åttende ledd.

g) endring av vedtektene

(3) Vedtak om overføring av vedlikeholdsplikt fra sameiet til en eller flere seksjonseiere kreves i tillegg til to tredjedeler av de avgitte stemmer, også samtykke fra de berørte, jf. eierseksjonsloven § 33 tredje ledd.

9-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

(2) Hvis tiltakene fører med seg et samlet økonomisk ansvar eller utlegg for enkelte seksjonseiere på mer enn halvparten av folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tiltaket besluttes, kan tiltaket bare gjennomføres hvis disse seksjonseierne uttrykkelig sier seg enige.

9-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

a) salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen
b) oppløsning av sameiet
c) tiltak som medfører vesentlig endring av sameiets karakter
d) tiltak som går ut over seksjonseiernes bo- eller bruksinteresser, uavhengig av størrelsen på kostnaden som tiltaket medfører, og uavhengig av hvor stort økonomisk ansvar eller utlegg tiltaket medfører for de enkelte seksjonseiere.

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

a) et søksmål mot en selv eller ens nærstående
b) ens eget eller ens nærståendes ansvar overfor sameiet
c) et søksmål mot andre eller andres ansvar overfor sameiet dersom egen interesse i saken er vesentlig og kan stride mot sameiets interesser
d) pålegg eller krav etter eierseksjonsloven §§ 38 og 39 som er rettet mot en selv eller ens nærstående.

Dette gjelder også for den som opptrer ved eller som fullmektig.

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

10-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

10-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Innboforsikring er den enkelte seksjonseier selv ansvarlig for å tegne.

(2) Selv om sameiets forsikring brukes, skal styret pålegge seksjonseier å betale egenandelen dersom skadeårsaken ligger innenfor seksjonseiers ansvar.

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

a) eierseksjon: eierandel i en bebygd eller planlagt bebygd og seksjonert eiendom, med enerett for eieren til å bruke en bestemt bruksenhet i eiendommen.
b) bruksenhet: et avgrenset areal av en seksjonert eiendom som en seksjonseier har enerett til å bruke til bolig eller annet formål. En bruksenhet består av en hoveddel og kan også ha tilleggsdeler. Bruksenheten må ha innvendige arealer og kan også ha utvendige arealer.
c) bruksenhetens hoveddel: en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.
d) bruksenhetens tilleggsdel: de delene av bruksenheten som ikke er hoveddel.
e) fellesareal: de delene av eiendommen som ikke inngår i bruksenhetene.
f) boligseksjon: en seksjon som skal brukes til helårsbolig eller fritidsbolig.
g) næringsseksjon: en seksjon som skal brukes til annet enn bolig.
h) samleseksjon: en seksjon som omfatter alle bruksenheter med samme formål.
i) sameiebrøk: seksjonseierens forholdsmessige eierandel i sameiet.
j) seksjonering: å dele en eiendom i flere bruksenheter etter reglene i eierseksjonsloven.
k) reseksjonering: en ny seksjonering av en eller flere seksjoner i en allerede seksjonert eiendom.
l) sameiet (eierseksjonssameiet): fellesskapet av alle seksjonseierne.

11-2 Endringer i vedtektene

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter

Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

Husordensregler for boligsameiet Etterstadgata 11

Vedtatt på årsmøte 16.04.2012
Sist endret på årsmøte 23.04.2013
Endret på årsmøte 13.3.2017
Endret på årsmøte 24.4.2023

Generelt
Disse husordensreglene er en veiledning i "god naboskikk" og inneholder samtidig regler og opplysninger om forhold som må iakttas av hensyn til sameiets drift og sikring mot unødvendig tap/skader og utgifter.
Beboerne plikter å rette seg etter husordensreglene til enhver tid og er ansvarlig for at reglene overholdes av alle husstandsmedlemmer og deres besøkende.
Sameierne er pliktig til at leietaker har reglene tilgjengelig og ev. oversatt til leietakers språk.
Styrets medlemmer plikter og påse at husordensreglene overholdes. Hovedansvaret ligger imidlertid hos sameierne selv . Styret vil oversende mottatte skriftlige klager til Obos som på sin side har standardprosedyrer for viderebehandling av disse. Mislighold av husordensregler og konsekvenser står beskrevet i sameievedtektene.

Ro
Sameierne plikter å sørge for ro og orden i og utenfor leiligheten samt på utefellesområdet . Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre sameieres nattesøvn ikke forstyrres. Enhver har krav på nattero mellom kl 23.00 og kl 07.00.
Selskap/fester osv skal varsles i god tid på oppslagstavlen nede i trappeoppgangen og merkes med navn og tlf.nr. Dette gjelder også oppussingsarbeidet som medfører støy der det også må informeres om forventet varighet på arbeidet. Høy musikk som er til sjenanse for andre beboere i sameiet er ikke lov uansett tid på døgnet. Det er heller ikke lov å montere og bruke høytalere /musikkanlegg på balkonger og andre utvendige fellesarealer.
Bruk av boremaskin og hamring mellom kl 21.00 og kl 08.00 er forbudt.
Vaskemaskiner, tørketromler og oppvaskmaskiner skal ikke brukes mellom 23.00 og 07.00.

Vedlikehold og balkonger
Sameierne har ikke rett til å endre utvendige fasader, foreta bygningsmessige forandringer eller installasjoner uten styrets samtykke. Parabolantenner er i følge sameiervedtektene ikke tillatt å sette opp.
Sameierne er pliktig til å vedlikeholde egen balkong. Det brukes hvit bengalakk på rekkverk. Hva man gjør med balkonggulv er valgfritt .
Vinduene i leilighet skal males utvendig med fargenr. NCS 5030-610Y. Dette gjelder også næringslokalet.
Grilling er ikke tillatt på balkongene.
Det skal heller ikke kastes ting fra balkonger. Med dette menes sigarettsneiper og tomflasker osv.
Balkongene og brannbalkongene må ikke brukes som lagringsplass . Det skal være mulig å bruke disse ved brann så derfor må ingenting stå i veien for fri ferdsel.
Blomsterkasser må sikres forsvarlig og vis hensyn ved vanning av blomster.
Det må søkes styret ved oppsett av markiser. Her er det viktig at det blir ensartet for alle leilighetene. Fargenummer :407/94 – Lys grå
Lufting av tøy er lov så lenge ikke det er til sjenanse for naboene.

Oppgangene
Inngangsdørene til oppgangene skal alltid holdes låst. Dette gjelder også dørene nede i kjeller, døren ut til bakhage og dørene til loft. Ved anrop på porttelefon skal det ikke under noen omstendigheter slippes inn personer man ikke selv kjenner.

Det er ikke lov å hensette søppel , sykler og barnevogner i trappeoppgangen. Husk rømningsvei ved brann. Bruk ev. rom under trapp.

Gangene nede i kjeller og loftsareal skal heller ikke brukes til oppbevaring. Bruk egne boder.
Røyking er ikke tillatt i noen av de innvendige fellesarealene. Bruk av bart lys er heller ikke tillatt verken i kjeller eller på loft.
Det er strengt forbudt å oppbevare brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i bodene.

Seksjonseiere må utlufte i egen leilighet når man røyker slik at røyk ikke slipper ut i oppgangen og dermed, over tid, inn i øvrige leiligheter med ikke-røykere.

Søppel
De utvendige kontainerne er kun til husholdningsavfall og papir. Andre kategorier avfall bes leveres på miljøstasjonen v/ Shell bensinstasjon eller v/ Kampen Park.
Større gjenstander som kjøleskap , tv og komfyrer må kjøres bort for egen regning
Knyt alltid igjen søppelposen før den kastes. Søppel skal ikke oppbevares på balkong eller i trappeoppgang eller annet fellesareal. Det er også forbudt å la klær bli liggende i fellesareal. Styret kan uten å gi varsel kaste alt som ligger umerket i fellesareal over tid. Merking er kun godkjent dersom det merkes med navn, seksjonsnummer eller telefonnummer slik at det er mulig for styret å ta kontakt.
Fortauene utenfor sameiet skal ikke benyttes som lagringsplass for søppel. Smartbags (iSekk, kivikk sekk o.l. avfalls bagger) plassert på gaten er å anse som søppel og kan ikke være plassert på gaten i over 36 timer.

Vaktmester
Oslo Bygårdsdrift har ansvar for å sjekke lys og at alt er i orden i gården. Sameierne er pliktig til å vedlikeholde egen leilighet. Alle henvendelser til vaktmester angående fellesarealer skal gå via styret. Sameierne er også pliktig til å informere styret dersom feil eller mangler oppdages.

Skilting
Det er påbudt med forskriftsmessige skilter på ringeklokker og postkasser.
Skilt til ringeklokke bestilles av seksjonseier hos Låsspesialisten 22-228888
Skilt til postkasse bestilles av seksjonseier hos Saga Elektronikk 66801894.

Dugnad
Styret innkaller til dugnad. Alle seksjonseiere plikter å møte på dugnaden såfremt åpenbare rimelighetshensyn tilsier noe annet. Seksjonseier sørger for at evt leietaker er informert om dugnadsplikt. Sameiere som ikke stiller til dugnad eller får leietaker til å møte vil bli belastet kr. 1000 i etterkant.
Endringer av Husordensregler
Husordensreglene kan endres av sameiermøtet. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer.

Rundskriv eller oppslag fra styret gjelder på lik linje som husordensreglene.

Dyrehold
Det er tillatt å anskaffe og holde hund og katt. Forutsetningen for dyrehold er at det ikke blir betydelig sjenanse og ulempe for øvrige sameiere. Hund skal holdes i bånd på sameiets inne og uteområder. Eieren er ansvarlig for å fjerne ekskrementer etter dyret.
Beboere som har dyr eller ønsker å anskaffe seg hund forplikter seg til å følge nedenstående

bestemmelser og underskrive en “Erklæring om dyrehold”. Erklæringen er tatt med bakerst i husordensreglene. Erklæringen skal sendes styret.

1.Dyret skal alltid holdes i bånd på sameiets område.
2. Dyret skal luftes utenfor sameiets område.
3. Eieren skal umiddelbart fjerne ekskrementer etter dyret.
4. Eieren er ansvarlig for enhver skade dyret påfører person eller eiendom i sameiet.

Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte forplikter eieren seg til å fjerne dyret fra leiligheten dersom en minnelig ordning med klageren ikke kan oppnås.

For øvrig må bestemmelsene i politivedtektene for Oslo om dyrehold følges.

ERKLÆRING
Undertegnede som holder hund/innekatt* forplikter seg herved til å overholde følgende regler;

1. Hunder skal føres i bånd innenfor sameiets område. Det forutsettes at enhver hundeeier er kjent med politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tiden det er båndtvang

2. Jeg erklærer meg ansvarlig og erstatningspliktig for enhver skade som min hund/katt* måtte påføre person eller eiendom i sameiet, f.eks skraper på dører og karmer, skade på blomster, planter og grøntanlegg mv. Jeg forplikter meg til straks å fjerne ekskrementer som mitt dyr måtte etterlate seg på sameiets innearealer og plen ute mv.

3. Dersom det kommer berettigede klager over at mitt dyrehold sjenerer naboer ved lukt , bråk eller på annen måte , forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvisttilfelle avgjør styret hvorvidt en klage er berettiget.

4. Denne erklæringen betraktes som en del av husordensreglene og mitt sameieforhold, og brudd på erklæringen blir å betrakte som vesentlig mislighold av sameievedtektene .

For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold som styret og sameiet til enhver tid finner det nødvendig å foreta.

(* Stryk det som ikke passer)

Navn:_____

Leilighetsnr.(1 -46) _____

Adresse : _____

Signatur :_____

Protokoll til årsmøte 2024 for Sameiet Etterstadgata 11

Organisasjonsnummer: 980413780
Møtet ble avholdt 23. april kl. 18:00, Vålerenga skole, personalrommet.

Antall stemmeberettigede som deltok: 14
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Stefan Stensrud er valgt.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges blandt de fremmøtte.

✓ **Vedtatt. Bergitte Lowzow ble valgt som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100 000

✓ **Vedtatt.**

7. Alle tre oppganger representert i styret

Fremmet av: Hanna Petrine Munkeby

Én person som bor i hver oppgang inn i styret (styremedlemmer og varamedlemmer). For å enklere og kjappere plukke opp små problemer som at lyset har gått, ytterdøra er snødd igjen eller feil på brannvarslersystemet.

Forslag til vedtak:
Etterstrebe at alle tre oppganger er representert i styret

✓ **Vedtatt.**

8. Styrets sammensetting

Fremmet av: Styret

Det er i dag ikke sakt noe om kjønnsfordeling i styret. Vi ønsker å legge dette til. Og at det evt. skal gå forran representasjon av oppganger om sak 8 vedtas

Forslag til vedtak:
Det skal ettersteves at et kjønn ikke er representert med mer enn 67% i styret. Kjønnsrepresentasjon går før representasjon av oppganger.

✓ **Vedtatt.**

9. Franske bakonger i 1. et

Fremmet av: Mikala Sarah Kjær

Ønske om at vi som bor i 1. etg. og ønsker det kan få fransk balkong ifm. etablering av nye balkonger. At bygningen er på gul liste betyr ikke at dette ikke kan la seg gjøre, men at det krever en søknad til Pbe. Jeg forestiller meg at den kan lages innenfor arealet som i dag er vindu, slik at fasaden i størst mulig grad fremstår uendret. Dette vil gjøre at også vi kan få en slags "balkongfølelse" og at stua oppleves som et litt utvidet rom i sommerhalvåret.

Forslag til vedtak: Søke om balkonger i 1. et

Foreslått av Mikala Sarah Kjær 17. februar

Styrets innstilling
Styret arbeider allerede med å få tilatelse til å bygge balkonger nye i 2.-5.et. En evt. søknad om balkonger i 1. et vil bli behandlet som en egen søknad for å ikke forsinke balkongarbeidet ytligere.

Styrets erfaring er at byantikvaren opptatt av at byggets opprinnelige stil overholdes. Og at det derfor kommer til å bil vanskelig å få franske balkonger siden de ikke er en del av den opprinnelige fasaden.

Om et vedtak om søknad fattes og søknaden godkjennes må evt. sak om bygging godkjennes på senere årsmøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Sameiet søker om balkonger i 1. et
> ✓ **Vedtatt. To blanke, resten for.**

10. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Kandidater presenteres på årsmøtet

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Kristoffer Holm

Følgende stilte til valg:
Kristoffer Holm

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Christian Per Ekdahl
Elisabeth Thyri

Følgende stilte til valg:
Christian Per Ekdahl
Elisabeth Thyri

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Jo Brochmann

Følgende stilte til valg:
Jo Brochmann

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Oda Storbråten Davanger
Frode Strøm

Følgende stilte til valg:
Oda Storbråten Davanger
Frode Strøm

Etter valgene på årsmøte har styret fått følgende sammensetning:

Styreleder	Kristoffer Tønjum Holm	2024-2025
Styremedlem	Jo Brochmann	2024-2025
Styremedlem	Christian Per Ekdahl	2024-2026
Styremedlem	Elisabeth Thyri	2024-2026
Varamedlem	Oda S. Davanger	2024-2025
Varamedlem	Frode Strøm	2024-2025

Protokollen signeres av
Møteleder og fører av protokoll: Stefan Stensrud /s/
Protokollvitne: Bergitte Lowzow /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7096
Sameiet Etterstadgata 11

Velkommen til årsmøte i Sameiet Etterstadgata 11

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

Dato for årsmøtet:
23. april 2024 kl. 18:00, Vålerenga skole, personalrommet.

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Alle tre oppganger representert i styret
8. Styrets sammensettning
9. Franske bakonger i 1. et
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Sameiet Etterstadgata 11

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Stefan Stensrud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Stefan Stensrud foreslått. Protokollvitne velges blandt de fremmøtte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. s.7096 - Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000

Sak 7

Alle tre oppganger representert i styret

Forslag fremmet av:
Hanna Petrine Munkeby

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Én person som bor i hver oppgang inn i styret (styremedlemmer og varamedlemmer). For å enklere og kjappere plukke opp små problemer som at lyset har gått, ytterdøra er snødd igjen eller feil på brannvarslersystemet.

Forslag til vedtak
Etterstrebe at alle tre oppganger er representert i styret

Sak 8

Styrets sammensettning

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er i dag ikke sakt noe om kjønnsfordeling i styret. Vi ønsker å legge dette til. Og at det evt. skal gå forran representasjon av oppganger om sak 8 vedtas

Forslag til vedtak
Det skal ettersteves at et kjønn ikke er representert med mer enn 67% i styret. Kjønnsrepresentasjon går før representasjon av oppganger.

Sak 9

Franske bakonger i 1. et

Forslag fremmet av:
Mikala Sarah Kjær

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Ønske om at vi som bor i 1. etg. og ønsker det kan få fransk balkong ifm. etablering av nye balkonger. At bygningen er på gul liste betyr ikke at dette ikke kan la seg gjøre, men at det krever en søknad til Pbe. Jeg forestiller meg at den kan lages innenfor arealet som i dag er vindu, slik at fasaden i størst mulig grad fremstår uendret. Dette vil gjøre at også vi kan få en slags "balkongfølelse" og at stua oppleves som et litt utvidet rom i sommerhalvåret.

Forslag til vedtak: Søke om balkonger i 1. et

Foreslått av Mikala Sarah Kjær 17. februar

Styrets innstilling
Styret arbeider allerede med å få tilatelse til å bygge balkonger nye i 2.-5.et. En evt. søknad om balkonger i 1. et vil bli behandlet som en egen søknad for å ikke forsinke balkongarbeidet ytligere.

Styrets erfaring er at byantikvaren opptatt av at byggets opprinnelige stil overholdes. Og at det derfor kommer til å bil vanskelig å få franske balkonger siden de ikke er en del av den opprinnelige fasaden.

Om et vedtak om søknad fattes og søknaden godkjennes må evt. sak om bygging godkjennes på senere årsmøte.

Forslag til vedtak
Sameiet søker om balkonger i 1. et

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Kandidater presenteres på årsmøtet

Roller og kandidater

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

- Presenteres på årsmøte

Valg av 3 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jo Brochmann
  Dagens styremedlem
- Presenteres på årsmøte
- Presenteres på årsmøte.

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

- Frode Strøm

Dagens styremedlem

- Oda Storbråten Davanger

Dagens styremedlem

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Kristoffer Tønjum Holm	Glassverkvegen 42
Styremedlem	Jo Brochmann	Etterstadgata 11 B
Styremedlem	Oda K Storbråten Davanger	Kleists Gate 3
Styremedlem	Anne Marie Losnegård	Odins Vei 5 D
Varamedlem	Frode Strøm	Etterstadgata 11 A

Generelle opplysninger om Sameiet Etterstadgata 11
Sameiet består av 46 seksjoner.
Sameiet Etterstadgata 11 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 980413780, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
232 100

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Etterstadgata 11 har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Sameiets revisor er BDO AS.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Styrets arbeid året 2023

Året 2023 startet med et digitalt årsmøte for styret, og alle styremøtene ble gjennomført digitalt.

Styret har i 2023 jobbet med å finne en ny entreprenør til å arbeide med balkonger. Dette arbeidet har vært mer utfordrende enn forventet. Derfor har søkt bistand fra Obos Prosjekt som har gitt noe rådgivning rundt dette. Styret har fulgt instrukser fra Plan- og bygningsetaten ved å få laget førsteutkast av tegninger, søkt og fått uttalelse fra Byantikvaren, fått utredet rapport om lysforhold og endring av disse i leilighetene under de som eventuelt vil få lengre eller utvidede balkonger. Det jobbes omgående med å få nabosamtykke til arbeidet. For å ha fremgang i prosjektet har styret inn i 2024 jobbet med å få en arkitekt som kan være ansvarlig søker mot Plan- og bygningsetaten slik at vi ikke blir så avhengig av entreprenør i videre arbeid. Til gode gjenstår å ferdigstille tegninger, og at sameiet foretar nytt vedtak ved et eksraordinært sameiemøte som vil innkalles etter hvert. Sist det var holdt sameiemøte om balkongene stod styret klart til å begynne søknad til PBE med arbeidet med nye balkonger i 3-5 etasje, men sameiet vedtok i stedet å utrede muligheter for balkonger i 2 etasje. Det er enda en grunn til at styrets arbeid i balkongsaken har tatt lenger tid enn først tenkt.

Styret har fulgt sameiets økonomi og vurdert påvirkning av de økte prisene som preger økonomien. Dette har ledet til bla. en økning i felleskostnader for 2024, for å ta høyde for økninger i kostnader i budsjettet, bla en vesentlig økning i kommunale avgifter, samt økt bruk av bistand for å få i land nye balkonger.

Styret har også fulgt opp mindre skader på fellesarealer og potensielle forsikringssaker, i tillegg til å håndtere diverse henvendelser fra eiere og beboere. Våren 2023 bestilte styret elektriker for å bytte ut alle lysrør i kjeller og på loft i alle oppganger. Dette fordi de gamle lysrørene ikke er lovlig lengre.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Sameiet har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 853 125,-.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning de siste årene.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Etterstadgata 11.

Lån
Sameiet Etterstadgata 11 har lån i OBOS-Banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ETTERSTADGATA 11

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ETTERSTADGATA 11.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

Penneo Dokumentnøkkel: 7AE4Q-6ZJ0F-SYBXT-EDH4I-7UEGF-4QZI0

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 7AE4Q-6ZJ0F-SYBXT-EDH4I-7UEGF-4QZI0

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA

PENNEO

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

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

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-27 12:50:55 UTC

bank ID

Penneo Dokumentnøkkel: 7AE4Q-6ZJ0F-SYBXT-EDH4I-7UEGF-4QZI0

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET ETTERSTADGATA 11
ORG.NR. 980 413 780, KUNDENR. 7096

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 930 564	1 780 164	1 971 000	2 197 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 930 564**	**1 780 164**	**1 971 000**	**2 197 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-14 100	-11 280	-11 280	-14 100
Styrehonorar	4	-100 000	-80 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	5	-8 317	-10 110	-6 500	-6 500
Forretningsførerhonorar		-109 983	-105 738	-110 000	-115 000
Konsulenthonorar	6	-3 594	-28 761	-30 000	-100 000
Drift og vedlikehold	7	-187 483	-398 419	-205 000	-205 000
Forsikringer		-205 219	-177 241	-195 000	-225 000
Kommunale avgifter	8	-265 123	-220 932	-251 000	-308 000
Energi/fyring	9	-533 410	-597 717	-670 000	-670 000
TV-anlegg/bredbånd		-205 859	-244 781	-255 340	-132 000
Andre driftskostnader	10	-93 703	-103 385	-120 000	-128 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 726 791**	**-1 978 363**	**-1 954 120**	**-2 003 600**
DRIFTSRESULTAT		**203 773**	**-198 199**	**16 880**	**193 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	37 383	24 002	0	20 000
Finanskostnader	12	-190 730	-128 149	-157 000	-211 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-153 348**	**-104 147**	**-157 000**	**-191 000**
ÅRSRESULTAT		**50 425**	**-302 346**	**-140 120**	**2 400**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-302 346		
Reduksjon udekket tap		50 425	0		

SAMEIET ETTERSTADGATA 11
ORG.NR. 980 413 780, KUNDENR. 7096

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		4 265	5 448
Forskuddsbetalte kostnader		59 900	121 528
Driftskonto OBOS-banken		384 434	278 080
Sparekonto OBOS-banken		558 022	642 511
SUM OMLØPSMIDLER		**1 006 621**	**1 047 567**
SUM EIENDELER		**1 006 621**	**1 047 567**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	13	-2 005 421	-2 055 846
SUM EGENKAPITAL		**-2 005 421**	**-2 055 846**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	2 858 546	2 896 247
SUM LANGSIKTIG GJELD		**2 858 546**	**2 896 247**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 954	47 770
Leverandørgjeld		105 008	158 491
Påløpte renter		18 563	905
Påløpte avdrag		2 971	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**153 496**	**207 166**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 006 621**	**1 047 567**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2024
Styret i Sameiet Etterstadgata 11

Kristoffer Tønjum Holm /s/ Jo Brochmann /s/ Oda K. S. Davanger /s/

Anne Marie Losnegård /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 379 604
Brensel	509 088
Seksjonert lokale	41 872
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 930 564**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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

NOTE: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 100 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 317.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-844
Andre konsulenthonorarer	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-3 594**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 953
Drift/vedlikehold VVS	-18 084
Drift/vedlikehold elektro	-144 238
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 554
Drift/vedlikehold brannsikring	-14 654
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-187 483**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-185 311
Renovasjonsavgift	-79 812
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-265 123**

NOTE: 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-15 272
Strøm oljefyr el.bereder	-34 959
Fjernvarme	-483 179
SUM ENERGI / FYRING	**-533 410**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Driftsmateriell	-1 000
Vaktmestertjenester	-30 888
Renhold ved firmaer	-56 088
Andre fremmede tjenester	-640
Trykksaker	-729
Porto	-240
Bank- og kortgebyr	-2 882
Velferdskostnader	-1 238
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-93 703**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 630
Renter av sparekonto i OBOS-banken	15 511
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	736
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 506
SUM FINANSINNTEKTER	**37 383**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-190 730
SUM FINANSKOSTNADER	**-190 730**

NOTE: 13
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-Banken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,40 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2021	-3 000 000	
Nedbetalt tidligere	103 753	
Nedbetalt i år	37 701	
		-2 858 546
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-2 858 546**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 74636756. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Byttet lysrør i kjeller og på loft i alle oppganger	
2022	Byttet dører hovedinngang	
2022	Byttet branndører og varslingsanlegg	
2021	Installert brannalarm	
2021	Rehabilitering av rør	
2019	Byttet postkasser og calling anlegg	
2017 - 2017	Sikkerhetsmeislet og midlertidig reparer	
2015 - 2016	rehabilitering av yttervegg	Fjerning av løs murpuss, isolering og legging av ny farget murpuss på hele ytterveggen mot Etterstadgata 9. Planering og legging av heller i bakgård, samt oppsett av to sykkelstativ for sykkelparkering i bakgård via porten i bakgården. Nye nummerskilt på lofts- og kjellerboder.
2012 - 2013	bytte av vinduer	
2011	Nye inngangsdører	
2010	4 nye branndører	
2009	Asbestsanering, sentralvarme, branntilt.	Asbestsanering foretatt i kjellerarealene. Utbedring av deler av sentralvarmeanlegget for effektøkning. Foretatt en forsikringsteknisk gjennomgang av fellesarealene og bl.a. brannsikringstiltak foretatt.
2008	Fjernvarme innstallert.	
2002	Elektrisk anlegg og kabel-tv.	Nytt el-anlegg i fellesarelaer. Nytt kabel-tv anlegg i leilighetene.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 23.04.24
Selskapsnummer: 7096 **Selskapsnavn:** Sameiet Etterstadgata 11

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

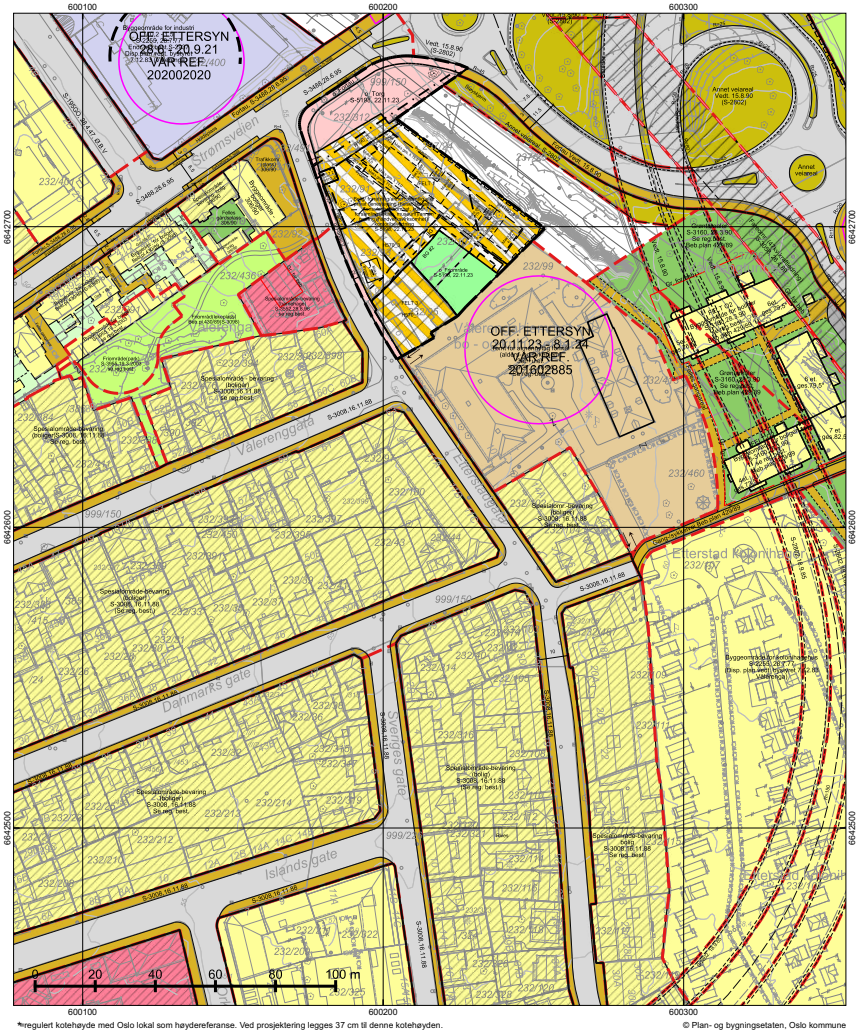
_____ _____

OBOS

OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 74 - Felles gårdsplass
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 180 - Kolonihage
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2013 - Torg
- 3040 - Friområde
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 665 - Spesialområde bevaring offentlig
- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense
- RbFareOmråde
- RpFareGrense
- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 73 - Felles gangareal
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 325 - Veigrunn i tunnel
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense
- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)
- RpRegulertHøyde
- Grense for bebyggelse
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Regulert støyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)
- Z Oppheving av eiendomsgrense
- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel
- Eksisterende tre som skal bevares

Oslo

Dato: 27.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

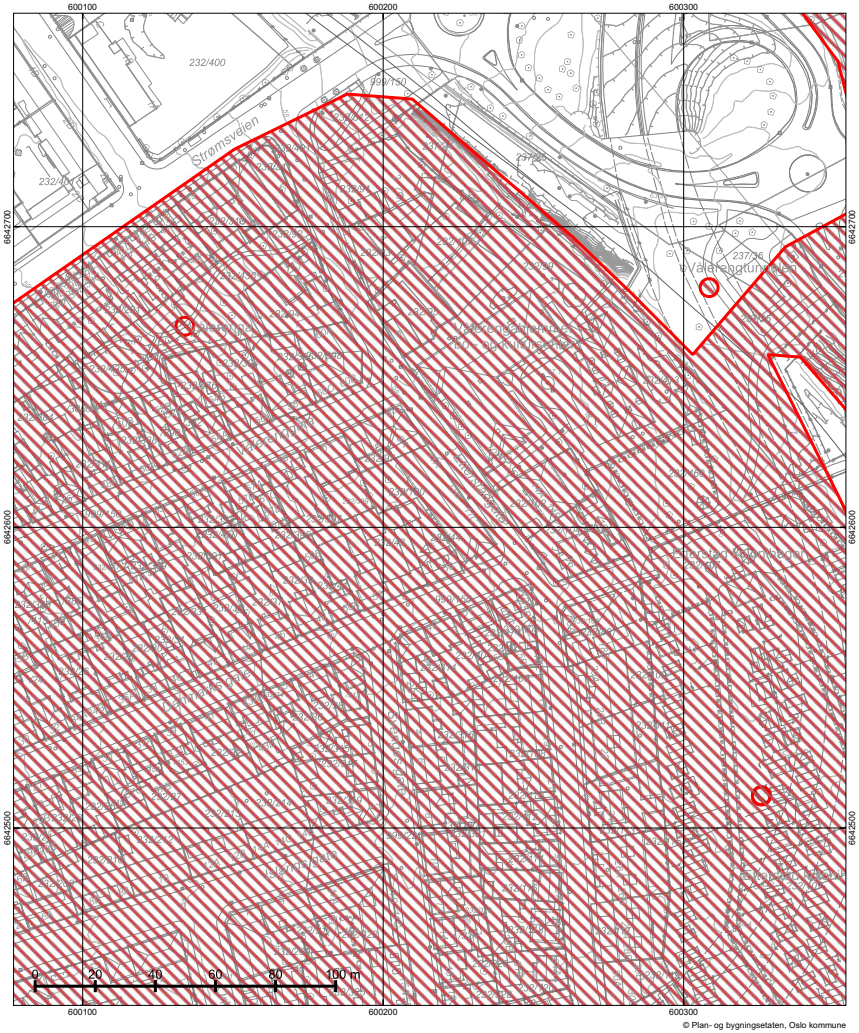
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328234/ 86508549
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: ETTERSTADGATA 11A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/100

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

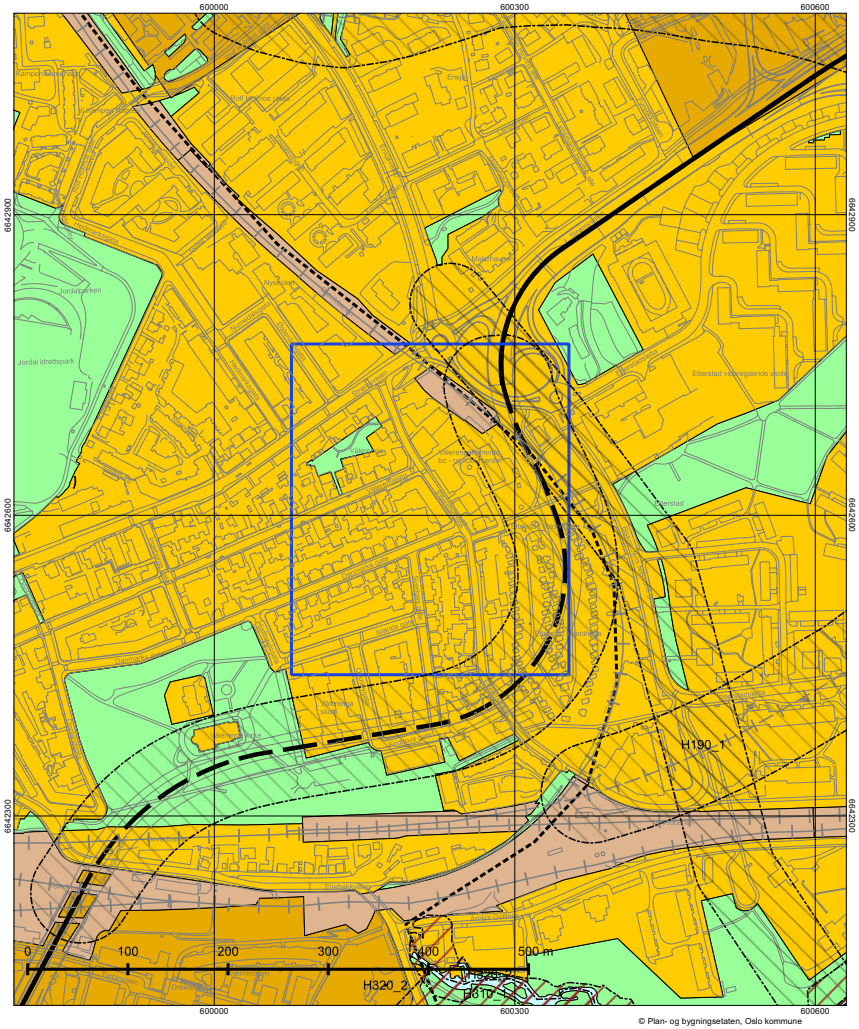
Dato: 27.03.2025
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 328234/ 86508549
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP
Adresse: ETTERSTADGATA 11A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 232/100

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 328234/86508549
Deres ref.: 41553/ ALTN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-3008

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for bevarings- kvartalene på Vålerenga.

Vedtaksdato: 16.11.1988

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 197850009

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Kundesenteret: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org.Nr.: NO 971 040 823 MVA

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR VÅLERENGA, BEVARINGSKVARTALENE.

§ 1. Det regulerte området er vist med reguleringsgrense.

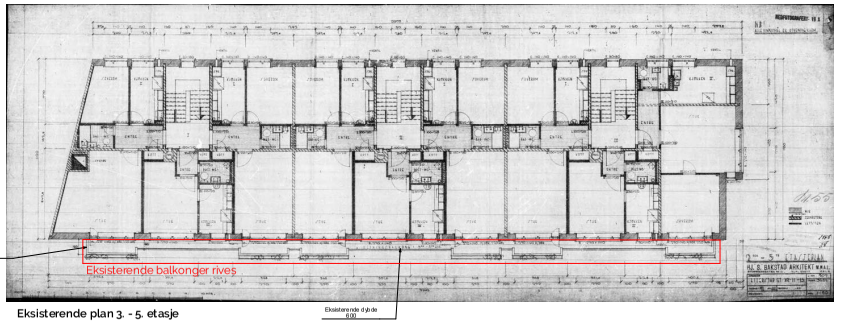
§ 2. Området er regulert til:
- spesialområde - bevaring (boliger)
- spesialområde/bevaring (offentlig bygning)
- byggeområde for boliger
- byggeområde for offentlig bygning (barnehage)
- offentlig trafikkområde - vei.

§ 3. For spesialområde - bevaring gjelder:
a. Bygningene reguleres med eksisterende etasjetall og gesimshøyder.
b. Bygningene tillates ombygget og/eller modernisert bare under forutsetning av at fasaden beholdes uendret eller tilbakeføres til et tidligere eller opprinnelig utseende. Forandringer i takflaten i forbindelse med innredning av loft til beboelse tillates ikke på gatesiden. Alle forandringer på baksiden underordner seg husets karakter eller utformes i oppsluttende karakter.
c. Uthus, side- og bakbygninger tillates ombygget eller erstattet med ny bebyggelse dersom det ikke berører antikvariske og miljømessige hensyn.
d. Ved utvendig vedlikehold skal gatefasaden med fasademateriale, vindusutforming, bygningsmessige detaljer og takflater med tekking beholdes uendret eller føres tilbake til et mer opprinnelig utseende.
e. Hvis bygningen på grunn av brann eller annen ødeleggelse skal erstattes med ny bebyggelse, skal denne tilpasses tilstøtende bygninger og nærmeste omgivelse med hensyn til størrelse, gesimshøyde, takform, etasjetall, materialbruk, fasadeutforming, bygningsmessige detaljer og farger. Utvendig oppholdsareal for boligbebyggelse skal være minst 25 m2 for hver bolig.
f. For 232/43 Danmarks gate 52 skal gjelde følgende spesialbestemmelse: Ved endring av eksisterende bebyggelse settes krav om oppføring av bygning mot gate på tomtens østre del.
g. Verdifull vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.
h. Eksisterende gatenett skal bevares. Utformingen av gatene søkes i hovedtrekk opprettholdt. Veidekke tillates fornyet under forutsetning av at den beholdes uendret eller tilbakeføres til en tidligere eller opprinnelig tilstand. Gatemøblering, trafikkskilt etc. må tilpasses bevaringsområdets karakter.

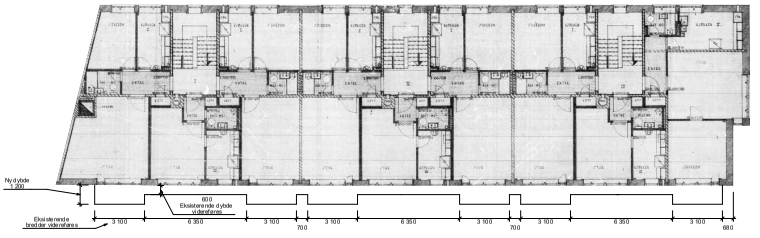
§ 4. For byggeområdene utenom bevaringsområdet gjelder:
a. Bebyggelsen tillates oppført i 2 etasjer med innredet kjeller eller loftsetasje. Utnyttelsesgraden bør ikke overstige 0,8. For øvrig gjelder bestemmelsene i paragraf 3 pkt.e.
b. Det skal anordnes en bilplass pr. leilighet på 3 rom og mer og 0,6 bilplass pr. leilighet på 2 rom. Dersom det skal oppføres garasje/carport skal dette inngå i bebyggelsesplan for den enkelte eiendom.

§ 5. Næringsvirksomhet.
Eksisterende mønster for næringsvirksomhet søkes opprettholdt. Næringsvirksomheten forutsettes ikke å påføre boligmiljøet vesentlige ulemper.
Ny næringsvirksomhet skal være strøksbetjenende, og tillates kun på markplan og/eller i 1.etasje i lokaler som tidligere har vært i bruk til næringsformål.

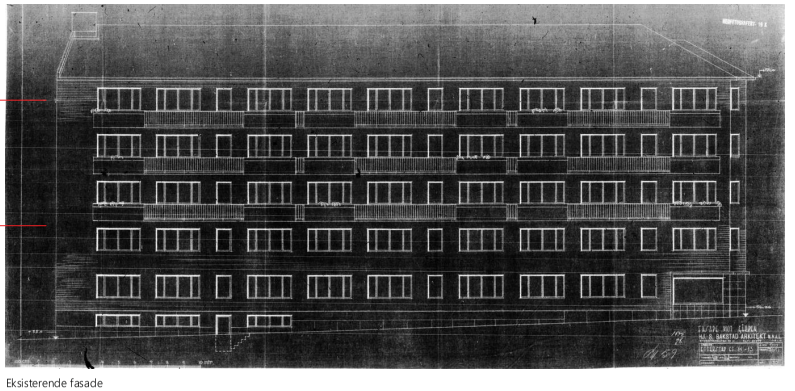
$7. Alle forandringer eller nybygg må forelegges byantikvaren til uttalelse.



Eksisterende plan 3. - 5. etasje



Ny plan 3. - 5. etasje



Eksisterende balkonger rives - TIDLIGERE GODKJENT

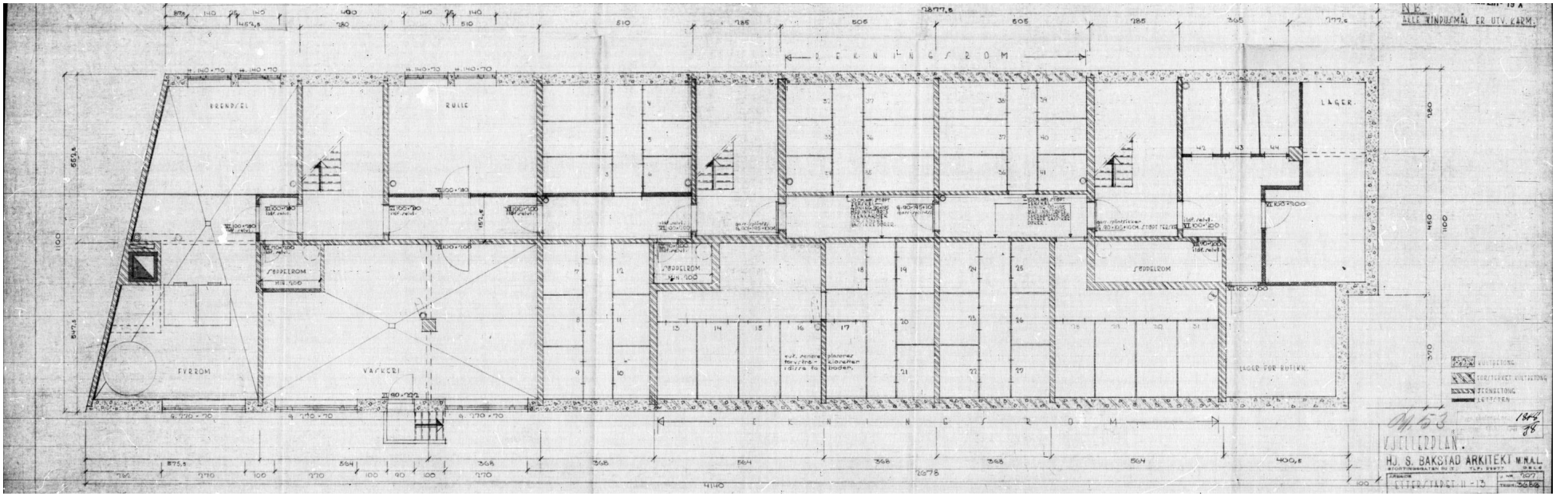
Eksisterende fasade

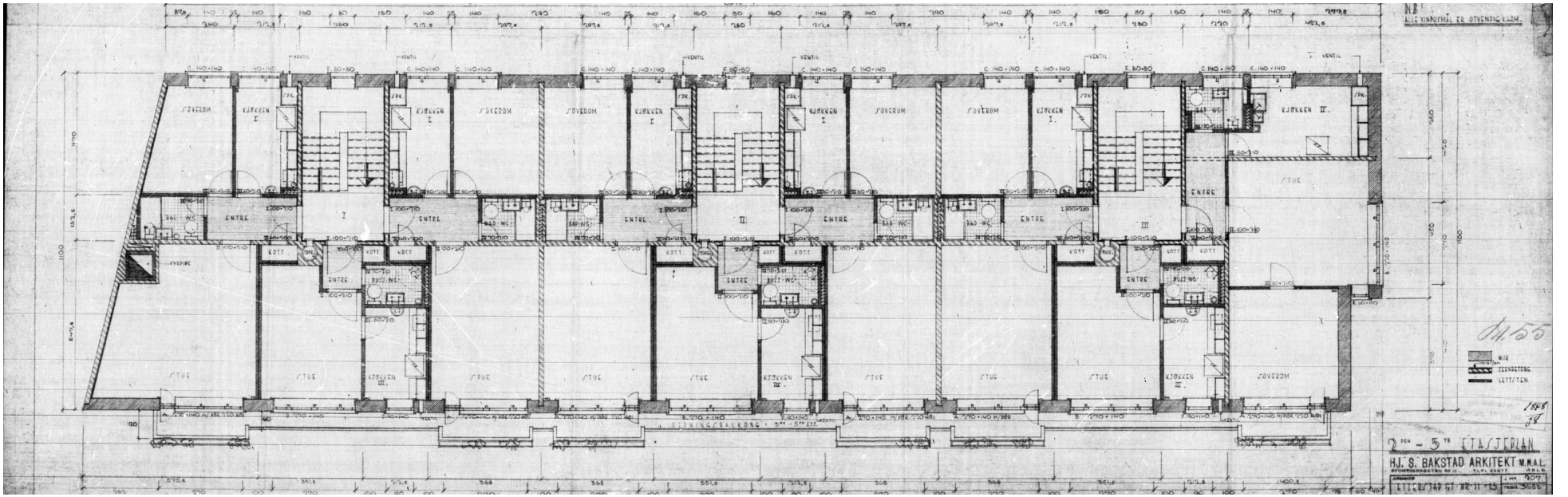


Rehabiliterte balkonger - TIDLIGERE GODKJENT

Nye balkonger 2. etg. - DEL AV INNSKRENKENDE ENDRINGSSØKNAD

Ny fasade


NB
ALLE VINDUSMÅL ER UTV. KARM.
BRENNSEL
RULLE
LAGER
FYRROM
VASKERI
LAGER FOR BUTIKK
KJELLERPLAN.
HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.


NB
ALLE VINDUSMÅL ER UTVENDIG KARM.
KJØKKEN I
KJØKKEN II
KJØKKEN III
STUE
SOVEROM
ENTRE
BAD-WC
KOTT
2DEN - 3TE ETASJEPLAN
HJ. S. BAKSTAD ARKITEKT M.N.A.L.

Etterstadgt. 11-13.

J.nr. 1848/1938.

Våningshus.

1

ANMELDELSE. S.D.

2 bl. tegninger

BYGNINGSCH... J. No. 1848/38 OSLO

Duplikat I sendt brannchefen
" II " helserådet

Ekspedisjons-Dokument I.

angående Våningshus

på matr.-nr. 11-13 Etterstadgt. og 58 Danmarksgt.

Innlevert 21. oktober 1938 Attestert 30/4-1943.

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servituter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 100 omhandlede bestemmelser.

Oslo den 22. oktober 1938

E. Christensen

H.3.

Opmålingschefen
mott. 28. OCT. 1938

Reg. chefen jr. nr.
mott. 28. OCT. 1938

Sendes til hr. reguleringschefen.
Etterstadgaten 11,13 og Danmarksgt.58
Bygningschefens eksp.av 22/10-38.

Den anmeldte bebyggelse ligger på grunnen nr. 11 og 13 Etterstadgaten og nr. 58 Danmarks gate.

~~Eiendommene må sammenføies til ett matr.nr.~~. Begjæring herom er ikke innkommet.

Oslo opmålingsvesen 28/10-1938.

Nilsen

A. E. Myhre

2

OSLO VANN- OG KLOAKKVESEN

M/GL

Etterstadgaten 11, 13 og Danmarksgaten 58.
Opm.chef.eksp.av 28/10 38.

Oversendes herr vannverkschefen.

Reguleringe og byggelinjer er inntegnet på situasjonsplanen bl. 1 med rödt.

Etterstadgaten er regulert 10 m. bred med 9 m. tilbaketrukket byggelinje på gatens nordöstside og en innre byggelinje over tomtene på gatens sydvestside i 11,0 m. avstand fra og paralell med reguleringslinjen mot gaten.

Etterstadgatens regulerte höide ved Valerenggatens sydside er kote 54,75. Herfra stiger den med 1:28,60 efter midtlinjen til kote 56,80 ved Danmarksgaten.

Fortauet er 6 cm. Hensyn må tas til den bestående kantstenshöide. Bygningens regulerte gesimshöide kote 70,30 er inntegnet på fasadeoprisset bl. 1 med rödt. Forstrøket gjelder byplanvedtekt 162. Denne er godkjendt av bystyret, men ennu ikke stadfestet av arbeidsdepartementet. Det gjöres opmerksom på at avstanden mellem byggelinjen og nabogrensene for nr. 13 Etterstadgaten og nr. 58 Danmarksgaten er mindre enn de av bygningsloven stillede krav.

Oslo reguleringsvesen, den 31. oktober 1938.

3

AHj/AaM.

J.nr. 8384/1938. Matr.nr. 11 og 13 Etterstadgaten og 58 Danmarksgaten.

Tilbakesendes bygningskontrollen i Oslo.

Kjellergulv kote + 54,25 approberes.

Bygningen må dreneres på forskriftsmessig måte i hele sin utstrekning og således at den overalt blir liggende over underkant av bygningens fundamenter og i forskriftsmessig dybde under kjellergulv. Såfremt kjellergulv skifter höide må tverrgående drenasje legges i reglementert dybde i forhold til laveste kjellergulv, og på den side av skillet hvor kjellergulv er höiest. Man forbeholder sig på arbeidsstedet å gi ytterligere pålegg med hensyn til drenering eller vanntett stöp, såfremt dette skulde vise sig nödvendig.

Der må sörges for nödvendig gårdsavlöp.

Anbringelse av vannklosetter i eiendommen krever dispensasjon fra sundhetsforskriftenes § 6.

Tinglest erklæring for fellesledninger må avgis.
Minimum vanntrykk i hovedledning er for tiden ca. 60 m.
Ingen bunnledning tillates innstöpt i eller overdekket av jernbetonggulver eller banketter. Senkning av disse må foretas i den utstrekning det måtte bli nödvendig for å opfylle dette krav under hensyntagen til reglementert overdekning for ledningene.

Med hensyn til ledningenes arrangement og störrelse forbeholder man sig å opstille de nærmere bestemmelser når anmeldelse fra autorisert rörleggermester innsendes hertil.

Oslo vann- og kloakkvesen den 17. november 1938.

Th. Stenersen

Bl.f. Sikkerhetsbestemmelser
" 5 Brandsikkerhetsregler
" 6/7

Ad: 11 og 13 Etterstadgaten og 58 Danmarksgaten.
J.nr. 1848/1938. CD.

Oversendes Oslo helseråd i anledning blad 6-7.

Oslo den 22. november 1938.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Frogner

Parkveien 33b, 0258 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 Homansbyen, Uranienborg, Vika, Oslo sentrum, Frogner og Skillebekk godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. 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/frogner

22 12 90 00

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: **18 700,-**

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.

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også 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 Boligkjøperforsikringen kjøpes alene. 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: 14-0213/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Etterstadgata 11A 0658 OSLO

Betegnelse: Gnr 232, bnr 100, snr 38 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