NORDVIK

Etterstadkroken 7E

2 soverom | 69 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

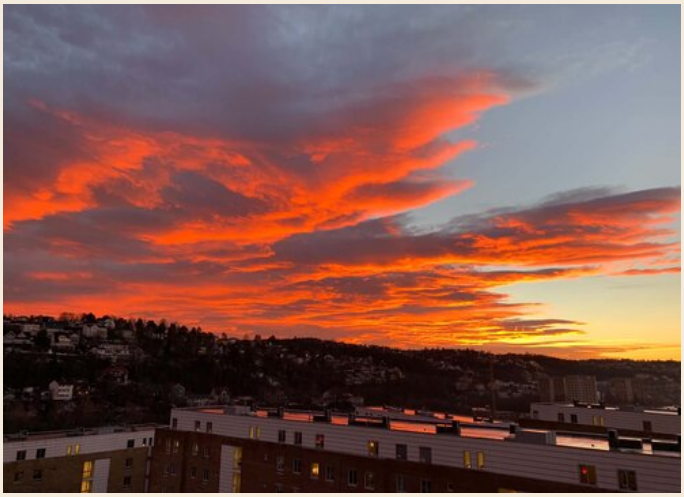
Etterstadkroken 7E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
8	Om boligen
21	Nabolagsprofil
23	Tilstandsrapport
45	Egenerklæringsskjema
53	Andre vedlegg
106	Vedlegg
111	Kontaktinfo
114	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
117	Forbrukerinformasjon om budgivning
118	Budskjema

Salgsoppgave produsert 13.09.2026









Nøkkelinformasjon

Utrolig fin og lys penthouseleilighet på Etterstad. Stor privat takterrasse med fjordutsikt, heis og garasjeplass.

Prisantydning	**7 000 000,-**
Omkostninger	**8 635,-**
Totalpris	**7 224 219,-**
Fellesgjeld	**215 584,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**4 356,-**
BRA-i	**69 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**2002**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

ETTERSTADKROKEN 7E

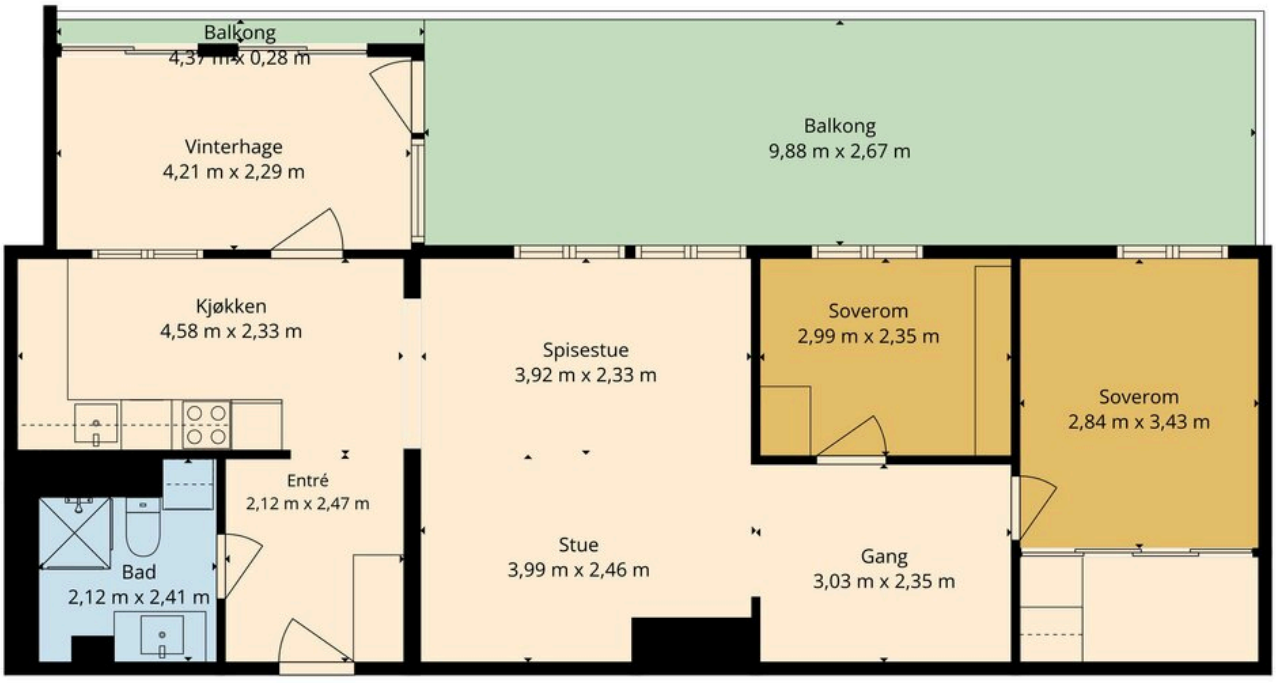
En herlig toppleilighet på Etterstad med privat takterrasse, heisadkomst og garasjeplass. Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 7. etasje, noe som byr på nydelig utsikt og lite innsyn. Dette er en sjelden mulighet på Etterstad!

Leiligheten består av gang, to soverom, stor stue, kjøkken og bad. I tillegg har man utgang til en vinterhage på 11 kvm + privat takterrasse på 30 kvm.

Meget pen 3-roms toppleilighet
30 m² takterrasse med fjordutsikt og 11 kvm vinterhage
Kjellerbod på 5 kvm
Gode solforhold, både sommer og vinter
Ingen gjenboere
Enkel adkomst med heis
Store grøntarealer i umiddelbar nærhet
Kort vei til barnehager og barneskole
Skjermet og veldig rolig beliggenhet
Meget god offentlig kommunikasjon
Sentrumsnært
Ingen forkjøpsrett

Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



Planskissen Er Ikke i Målestokk. Oppgitte Mål Er Innvendig Og Kan Ikke Betraktes Som Eksakte. Planskissen Er Kun En Illustrasjon Og Det Tas Ikke Ansvar For Evt. Feil



Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom Nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0252/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Etterstadkroken 7E, 0659 OSLO
Gnr 135, bnr 45 i Oslo kommune
Andelsnr 65 i Etterstadkroken 7 E Og F Borettslag, org.nr. 985149321

Selgere
Mona Steiro Lukerstuen
Arild Remi Lukerstuen

Kjøpesum og omkostninger
7 000 000,- (Prisantydning)
215 584,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 215 584,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 000,- (Dokumentavgift garasje)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
8 635,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 135,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 224 219,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 233 719,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår

2002

Etasje
7

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 5 kvm
BRA-b: 11 kvm
Totalt BRA: 85 kvm
TBA: 30 kvm

Beskrivelse:

Etterstadkroken
7. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.
BRA-b: 11 kvm. Innglasset balkong.
Total BRA: 80 kvm.
TBA: 30 kvm. Takterrasse.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Kjellerbod.
Total BRA: 5 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
- Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet.
- Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".
- Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre

formål, for eksempel avfallssjakter.
- 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.
- Takhøyde er målt til 2,41 m.

Solforhold
Selger har oppgitt følgende informasjon angående solforhold:
På vinterstid har vi sol hele dagen, med soloppgang over Tveita og solnedgang over Ekeberg.
Fra juni begynner sola å gå ned på andre siden av blokka, som betyr at vi har sola (innerst i vinterhagen) til ca kl 19.30 midt på sommeren.

Vinterhagen er ifølge selger en favorittplass store deler av året. Midt på vinteren brukes den naturlig nok mindre, men med oppvarming og gode tepper kan brukssesongen forlenges. Dersom man isolerer gulvet med vindsperre og teppe, og benytter et varmeelement, kan vinterhagen også benyttes vinterstid.

Solforhold vil alltid variere med årstid og plassering på uteplassen.

Innhold
Leiligheten ligger høyt og fritt i byggets 7. etasje.
Adkomst til leiligheten via felles trappeløp eller heis.
Leiligheten har en god planløsning med følgende romfordeling: Gang, stue, kjøkken, to soverom og bad.
Utgang fra kjøkkenet til en vinterhage på 11 kvm og videre ut til en fantastisk takterrasse på hele 30 kvm. I tillegg disponerer den en kjellerbod på ca. 5 kvm.

Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg.
Borettslaget har sykkelstativ på utsiden av blokken.
Alternativt kan sykler også oppbevares i leiligheten eller boden.
Barnevogner/gåstoler e.l. kan plasseres ved hovedtrappen i 1. etg av blokka. Ellers er det ikke lov å sette noe i oppgangen.

Standard
GANG
Adkomst til leiligheten via en lys og hyggelig entré/gang med god garderobeløsning i frittstående garderobeskap, kommode og vegghengt skoskap. Det er pen eikeparkett på gulv, malte flater på vegger og malt murhimling. Det er montert portelefon. Sikringsskapet er rett frem i gangen, når man kommer inn i leiligheten.

STUE
Med tilgang fra både gang og kjøkken kommer du inn i en lys og hyggelig stue. Her er det plass til både sofagruppe og spisestue hvis man ønsker det. Det er også plass til en god stol og hyller i enden av stuen. Fra stuen er det flott utsikt mot Høyenhall, Fagerlia og Ekebergskrenten. Stuen har store vindusflater som gir god atmosfære. Fra stuen er det også lett tilgang til en fantastisk sydvendt takterrasse på hele 30 m² + vinterhage på 11 kvm. Stuen har enstavs eikeparkett på gulv, malte lyse vegger og malt betong i himling.

TAKTERRASSE OG VINTERHAGE
Leiligheten har en meget flott takterrasse og vinterhage på totalt 41 m² med fantastisk utsikt mot Fagerlia, Høyenhall, Etterstad og Oslofjorden. Her har du plass til flere store sittegrupper/avdelinger. Det er tillatt med EL- og gassgrill. Dette er en særdeles flott takterrasse med mye sol hvor du kan nyte sommeren i skjermede omgivelser. Gulvet er belagt med tregulv og det er montert EL-uttak. Utekranen gjør det enkelt å montere vanningsanlegg, for de som ønsker å etablere en grønn oase på terrassen. Varmepumpen er plassert her.

KJØKKEN
Moderne kjøkkeninnredning med hvite, slette fronter fra IKEA og laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp (keramisk). Alle hvitevarer medfølger. Det er kjøkkenventilator med kullfilter over platetopp, samt mekanisk avtrekk i rommet. Det er godt med benkplass og skapplass. Kjøkkenet har enkel adkomst til spisestue og takterrasse. Hyggelig spiseplass i vinduskarm, perfekt sted for å nyte kaffekoppen og/eller frokosten.

Stoppekran er ved varmtvannstank under kjøkkenbenken (i hjørnet til høyre for oppvaskkummen). Den 30 cm brede skuffeseksjonen må løftes ut for å få tilgang til kranen. Det er en enkel og rask prosedyre.

HOVEDSOVEROM
Stort soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og ekstra dyp skyvedørsgarderobe. Soverommet er vendt mot syd med utsikt mot Ekebergskrenten. Det er gode lagringsmuligheter med dyp skyvedørsgarderobe. Det er eikeparkett på gulv, malte vegger og malt murhimling.

SOVEROM II
Godt soverom, barnerom eller kontor med plass til seng, pult, skap m.m. Det er montert skap, skrivebord og meget praktisk skapseng. Det er eikeparkett på gulv, malte vegger og malt murhimling.

BAD
Moderne og romslig baderom med dusjløsning med veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass og dusjbatteri. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys og stikk. Speilskap, høyskap og skap over vaskemaskin ble montert i 2021. Det er vegghengt klosett. Badet har plass til vaskemaskin. Selger har hatt en kombimaskin her, men dersom man tar bort overskapet kan man evt. sette inn en separat vaskemaskin og tørketrommel. Mekanisk avtrekk med tilluft under dør.

OVERFLATER

Overflatebehandling gulv: Eikeparkett på gulv og fliser på bad.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Parkering
Det medfølger en garasjeplass i felles garasjeanlegg, plass nr 237 på nederste plan. Det er montert lader til EL-bil. Garasjeplassen ligger i et eget garasjelag, kjøper må derfor betale dokumentavgift på parkeringsplassen og administrasjonsgebyr til OBOS.

Man må betale 850,- per måned i felleskostnader for garasjeplassen. Det er mulig å leie ut plassen til beboere i Etterstadkroken 5-7, hvis man ikke skal bruke den selv.

Det er noen parkeringsplasser utenfor Etterstadkroken 5 A og B, som kan benyttes for beboers gjester. Se skilting samt parkeringsbestemmelser på hjemmesiden til Etterstadskogen Vel og Garasjelag, http://ekvel.no/parkeringsbestemmelser-for-etterstadkroken/. Beboere må registrere alle besøkende/håndverkere via lenk til Østlandske parkering AS. Detaljert info ligger på Vibbo.

Ellers er det tilrettelagt for 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 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
Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)? SVAR: 1. september 2019

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, ufaglært. Arbeid som er utført: Vi fjernet 2 mindre veggskap og satt opp et langskap, et speilskap og 60cm skap i 2021. En veggflis bak veggskap ble skadet i prosessen, ettersom de mindre skapene var limt fast i fliseveggen.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Det er ikke varmekabler i selve dusjsonen. Fikk informert fra styreleder at det var standard for alle leilighetene i borettslaget.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Badet er en standard «kassett» som er løftet inn i leiligheten under bygging. Lik standard for alle badene i borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MerElektro AS. Stikk til varmepumpe / 2021. Kontakt i vinterhage / 2021. Endret diverse stikk/dimmere i leilighet / 2019.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Dokument viser siste Tilsynsrapport i 2011, før vi ble eiere.

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: El-billader i garasje, under Etterstadkroken Garasjelag.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? SVAR: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Rørlegger Bio VVS.no AS Nytt røropplegg kjøkken, ny varmtvannstank og waterguard i kjøkkenbenk samt utekran i 2019.

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.? SVAR: Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? SVAR: Ja. Har arbeidet blitt godkjent? SVAR: Nei. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Willab Garden AB. Vinterhage levert via norsk avdeling. Satt opp av snekkerfirma DBAndersson Bygg, Langhus etter anbefaling fra Willab Garden AB Oppført ca 10 m2 vinterhage på takterrassen i 2020. Dette ble gjort under søknaden som borettslaget hadde inne for slikt arbeid på alle balkonger/terrasser. Dette ble bekreftet på mail av styreformann i borettslaget før igangsettingen. Ingen annen godkjenning er innhentet i etterkant.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Tilfeller av lukt som viste seg å være manglende pakning i sluk. Viktig at denne sitter riktig på. Jevnlig rens av rør fra vask til sluk anbefales. Røromkrets på rør 30mm fra vask til sluk, som er mindre enn dagens standard på 50 mm.

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. SVAR: Ja
Beskriv: Skjeggkre sanert på eget initiativ i 2023 med oppfølging 2024. Etter dette er det ikke observert ytterligere funn av skjeggkre i vår leilighet. Feller har vært jevnlig ute for sjekk. Borettslaget har initiert kollektiv sanering av skjeggkre via Rentokil fra 22. sept 2026. Borettslaget gjorde tiltak med oppsetting av flere musefeller langs husveggene i 2025, pga. observasjon av

mus på noen balkonger

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? SVAR: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave fra 2019.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen? SVAR: Ja. Beskriv: Er ikke søkt for vinterhagen på vårt initiativ.

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/ byggegodkjenninger / byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer? SVAR: Ja. Beskriv: Det er varslet om vedlikeholdsarbeid i garasjeanlegget. På grunn av dette har garasjeleien økt til kr 850,- pr plass. Eiere står fritt til å selge garasjeplassen sin til andre med leiligheter i Etterstadkroken 5-7.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften / fellesutgiftene/ fellesgjelden? SVAR: Nei. Eventuell kommentar: Økning i husleie og garasjeleie har vært gjort i 2026.

Boligen selges med boligselgerforsikring.
H-nummer: H-0702.

Bygningssakkyndig
Jo Henrik Stigen

Byggemåte
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.

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.

- Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
- Flat takkonstruksjon.
- Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
- Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis
- Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater.
- Vinduer med 2 lags isoler glass.
- 2 lags isolerglass terrassedør fra 2020 samt innglasset balkong del.
- En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt dørpumpe.
- Utgang fra kjøkken til en innglasset balkong del på ca. 11m2 og videre ut på en balkong på ca 30m2

Tekniske installasjoner:
- Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
- Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
- Anlegg med automatsikringer.
- Brannslukker og røykvarsler.
- Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter og satt inn i 2019 iflg kunde.
- Det er installert varmepumpe.
- Naturlig ventilasjon i boligen.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt. Over tid vil vinduene slippe ut gassen og vinduene får dårligere isolasjonsevne. Gassen gjør at det er mindre sirkulasjon mellom glassene, som betyr bedre isolasjon,
- Ytterdører: Det er registrert skjevheter og dør tar i karm.
- Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner: Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert. Dette indikerer at membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, selv om den kan være funksjonell i dag. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for svekket tetthet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 1.09m. Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høydeminimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
- Innvendige vannledninger: Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

BAD
- Dokumentasjon for våtrom: Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen.
- Overflater, vegger og himling: Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid
- Overflater gulv: Det er observerte aldersrelaterte

forhold i fuger. Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.
- Vanntett sjikt, membran og sluk: Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå. Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET
Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 1.09m. Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høydeminimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
- Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Dette er kun et utdrag fra tilstandsrapporten. Alle interessenter bør lese gjennom hele tilstandsrapporten før bud inngis.

Innbo og løsøre
Dette medfølger:
- Hvitevarer på kjøkkenet. Kjøleskapet er 3 år gammelt, de andre hvitevarene fulgte med da selger kjøpte boligen og de vet ikke alderen på disse. Oppvaskmaskinen har defekt pulverholder og mangler en knott, så vi bruker alternativ løsning for å skru på strømmen.
- Garderobeskap på soverom og i yttergang.
- Skapseng på soverom II.

Dette medfølger ikke:
- Kombimaskin på bad.
- Kommoder i yttergang.
- Skrivebord på soverom II.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
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
Varmepumpe er hovedkilde til oppvarming, noe som reduserer oppvarmingskostnader betraktelig.
Varmekabler på bad.

Informasjon om strømforbruk
Selger har oppgitt følgende angående strømforbruk:
Forbruk fra 370 - 1490 kWh, med høyeste forbruk i vintermånedene.
Kostnad i 2026 har ligget fra kr 480,- til kr 1.540,-.
Vi har bodd 2-3 voksne i leiligheten, og varmepumpe er hovedoppvarming. Vi har ikke hatt behov for vegghengte ovner i tillegg.

Selger har inngått avtale om Norgespris på strøm. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet av avtalen om Norgespris til og med 31.12.2026.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 4 356,- pr. mnd.
Inkluderer: Blant annet internett, felles bygningsforsikring, vaktmestertjenester, kommunale avgifter (ikke eiendomsskatt), strøm i fellesarealer,

trappevask m.m.

Fordelt slik:
- Felleskostnader: 2998,-
- Lån/renter: 1358,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 421 315,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 5 685 259,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Internett er inkludert i felleskostnadene, opplysning gitt av styreleder på mail.

Borettslaget

Om borettslaget
- Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.
- Etterstadkroken 7 E og F Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985149321, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.
- Borettslaget er forpliktet til å være med i Etterstadkroken Vel.
- Forretningsfører er OBOS.
- Det er ikke forkjøpsrett.
- Det er skjeggkre-sanering for hele blokka den 22.09.2026. Det ble observert skjeggkre nå i sommer, det er derfor vi gjennomfører tiltak. Dette gjøres i regi av borettslaget. Selger har ikke sett noen skjeggkre i leiligheten på ca. 1 år, og har hatt ute feller. Men ønsker allikevel å bli med på saneringen da det er forebyggende for hele bygget.
- Mail til styret etterstadkroken7ef@styrerommet.no

Spørsmål og svar til styret i september 2026:
- Er det planlagt noen økning av fellesgjeld eller felleskostnader? Hva står på planen av drift og vedlikehold? SVAR: Det er under planlegging å oppgradere heisene i begge oppgangene. Ingenting er bestemt, men vil diskuteres i styremøte neste uke. Felleskostnadene vil KPI justeres neste år og det kan forekomme fellesgjeld dersom vi vedtatt oppgradering av heis. Styret er i dialog med Schindler for å innhente tilbud på oppgradering av heis. Det er ikke bestemt eller vedtatt av styret enda, men vil bestemmes/vedtas i styremøte nå på torsdag. Dette vil sannsynligvis føre til økte felleskostnader og muligens fellesgjeld. Ellers ikke planlagt noe annet. Vi har ikke vedlikeholdsplan eller tilstandsrapport.

Se årsberetning og protokoll vedlagt i salgsoppgaven eller kontakt styret direkte dersom du ønsker mer informasjon. Megler besitter ingen ytterligere opplysninger enn det som fremkommer ovenfor, og det som står i årsberetning, protokoll etc.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

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

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 215 584,-pr. 01.09.2026

Bank: OBOS Boligkreditt AS
Lånenr.: 98208201492
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,50%
Restsaldo 13 194 878,00
Andel av saldo: 215 584,- --> Kapitalkostnader: 1 317,-
Innfrielsesdato: 30.11.2051
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Borettslaget er ikke tilknyttet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 471,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års (2025) regnskap viste et overskudd på kr. 506.000,-. I 2026 er det budsjettert med et overskudd på 202.000,-. Se årsregnskapet vedlagt i salgsoppgaven.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påberegnes.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt etter husordensreglene. Se vedlagte husordensregler for nærmere informasjon.

Borettslagets forsikring
Gjensidige Forsikring
Polisenr. 80130862

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 968 kvm (Eiertomt)

Adkomst
Fra sentrum: Ved Vålerengatunnelens nordlige utløp tar man av mot Etterstad. Kjør til venstre i rundkjøringen og følg Etterstadsletta til Etterstadkroken og skilt til inngang 7E

Fra nord: Følg E6 til Strømsveien riksvei 190. Følg deretter skilter til Etterstad og Etterstadsletta, avkjøring rett før Vålerengatunellen, og kjør til venstre over broen og følg deretter skilting til Etterstadkroken og inngang 7E. Offentlig transport med T-bane til Brynseng stasjon, buss til Brynseng, Etterstadkroken eller Helsfyr, eller tog til Bryn stasjon. Det vil være skiltet med visningsskilt fra Nordvik Eiendomsmegling ved offentlige visninger.

Radonmåling
Selger har ikke utført radonmåling. Det er heller ikke nødvendig da boligen ligger i 7. etasje. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
På toppen av Etterstad finner du denne meget flotte toppleiligheten i et skjermet og tilbaketrukket bomiljø. Området har godt med lekeplasser og sittegrupper med tilliggende store grøntarealer som gir området et spesielt idyllisk særpreg. Nærområdet har fantastiske turmuligheter langs turstiene ved Alnaelva. I området finner du skoler i alle alderstrinn, samt flere barnehager rett ved. Området har flere butikker (REMA 1000 og COOP PRIX), samt nærbutikk som er søndagsåpen. Ønsker du større utvalg er det kort vei til Fyrstikktorget og Bryn Senter med de fleste servicetilbud og fasiliteter.

Leiligheten ligger særdeles flott til i 7. etasje med alle rom vendt mot sydsiden av bygget, skjermet fra t-bane og trafikk. Fra takterrassen er det fantastisk utsikt over grøntarealer på Etterstad, Høyenhall, Fagerlia og mot Oslofjorden. Leiligheten ligger svært rolig til og har gode lysforhold. Dette er en meget gunstig leilighet for deg som ønsker å bo sentralt med kort vei til det meste.

Idrett
Idrett står meget sentralt i bydelen, og det er flere store anlegg dedikert til sport. I nærheten finner du Buldreverket på Brynseng, på 500m² som er en fantastisk klatrepark, Jordal Idrettspark med kunstgressbane og skatepark. På Kampen finner du treningssenteret Elixia. I Vålerengaparken pleier det å være skøytebane på vinterstid. 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. I nærområdet har du store flotte idrettsanlegg med bl.a. Intility Stadion og Ekebergsletta. 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 selve Etterstadsletta med store flotte grøntområder og aktivitetspark. Du har også Svartdalsparken, som befinner seg i nærheten. Utover dette finnes alt fra enorme gressletter på Ekeberg, til historiske Middelalderparken og solbading i Kampen Park. Ønsker du et reelt bad, så kan du gå en tur ned til byens nyeste og hippe sjøbad på Sørenga. 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. 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. Du har også Galgen på Vålerenga, en skikkelig nabolagskafe med god matservering og flott bakhage om sommeren. Kort avstand fra leiligheten finner du også den nyåpnede Brick Lane på Helsfyr. En hyggelig kafe på dagtid hvor de serverer kaffe og lunsjretter. På kvelden forandres stedet til en flott bar. På Ensjø finner du stedet Safe as Milk. En trivelig kafe/bar med shuffleboard og god servering. Kruttverket i Svartdalen ligger også en kort tur unna og har blitt et sosialt samlingssted i nærområdet med kafé, utstillinger, markeder, badstue og badstuetelt.

Øyhopping i Oslofjorden
Visste du at de idylliske øyene i Indre Oslofjord tilhører bydel Gamle Oslo? Og at øyene er tilgjengelige med 4 min fergetur fra Vippetangen? I sommersesongen går fergene fra 07.00 til midnatt. Hovedøya, Bleikøya,

Gressholmen, Heggholmen, Kavringen, Lindøya, Nakkholmen og Rambergøya. Velkommen til sommeridyll i bydel Gamle Oslo!

Offentlig kommunikasjon
Boområdet har et særdeles godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet med gåavstand til Helsfyr med stort antall lokalbusser, nattbuss, t-baner og flybuss. Det er bare 150 meter til bussholdeplass på Etterstadsletta (holdeplass Etterstadkroken) hvor bussnr. 37 stopper. Det er ca. 200 meter til Brynseng T-bane. Det er også kort avstand til togstasjon på Bryn.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest på eiendommen. Se dokumentet vedlagt i salgsoppgaven.

Dagens planløsning samsvarer med de originale bygningstegningene, bortsett fra følgende punkter:
- Opprinnelig var det en innvendig bod til høyre for inngangen til hovedsoverom i stuen. Denne har blitt fjernet for mange år siden, i alle tidligere annonser megler kan se er ikke boden der. Å endre rom fra tilleggsdel til hoveddel regnes som bruksendring etter plan- og bygningsloven, og du må ha godkjenning fra kommunen før du tar rommet i bruk.
- Opprinnelig var det ingen vinterhage på takterrassen. Vinterhagen er montert av nåværende eier, etter godkjennelse fra styreleder (mailkorrespondanse foreligger). Opplysning gitt av selger.

Megler kan ikke se at noen av disse punktene er søkt om og gitt godkjenning av kommunen. Boligen selges slik den fremstår på visning. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for hvorvidt en eventuell søknad om godkjennelse av tiltaket vil bli innvilget, samt alle kostnader i den forbindelse.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Området er regulert til byggeområde for boliger, reg. bestemmelser S-3765. Se reguleringsbestemmelser og kart vedlagt i salgsoppgaven.

Etterstadkroken 5 C-D - innglassing av balkonger
Saksnummer 202518407
Siste bevegelse
Siste dok. 06.07.2026

Saksnr
202462018

Saken gjelder
Etterstadsletta øst - Sykkelvei med fortau
Pågående plansak
Saksnr
201920328

Saken gjelder
Brynseng torgbygg og stasjonsområde
Saksnr
201920947

Saken gjelder
Brynsveien 5 - Bryn sentrum
Pågående plansak
Saksnr
202005767

Saken gjelder
Etterstadsletta 48 med flere

Østensjøveien 15 C - Midlertidig forbud mot tiltak. Sak:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202313172
Saksnr
202606760

Saken gjelder
Detaljregulering - Østensjøveien 15C - Pløensløkka

Leiligheten ligger i et sentralt område i en storby. Enringer, byggearbeid og riving bør forventes. Se Oslo kommune avd. Plan og bygg for mer informasjon om pågående og fremtidige planer i nærområdet.

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

301/135/45:
06.07.2001 - Dokumentnr: 38961 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:135 Bnr:42

06.07.2001 - Dokumentnr: 38976 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:135 Bnr:42
Bruksrett til lekeplass
Samme rettigheter og plikter til fellesarealet
Rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten

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

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
- Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.
- Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.
- Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.
- Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.
- Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,71% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 51 230,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Markedspakke med bolighefte kr. 24 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Privatvisninger inkl. - Utover det:
Visningshonorar/overtagelseshonorar 3 900 per stk. kr. 3 900,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører kr. 6 725,-
Foto - Pris kan variere noe, basert på fotograf og pakke kr. 5 700,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-

Samlet skal selger betale kr. 135 830,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 15. september 2026

Ansvarlig megler
Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket
Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).



Etterstadkroken 7E

Nabolaget Brynseng/Etterstadsletta søndre - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Brynseng skole (1-7 kl.)	334 elever, 14 klasser	2 min 0.2 km
Vålerenga skole (1-7 kl.)	449 elever, 25 klasser	15 min 1.2 km
Bryn skole (1-7 kl.)	333 elever, 15 klasser	17 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl....	373 elever, 27 klasser	16 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.)	617 elever, 44 klasser	19 min 1.6 km
Etterstad videregående skole	588 elever, 41 klasser	9 min 0.8 km
Valle Hovin videregående skole		18 min

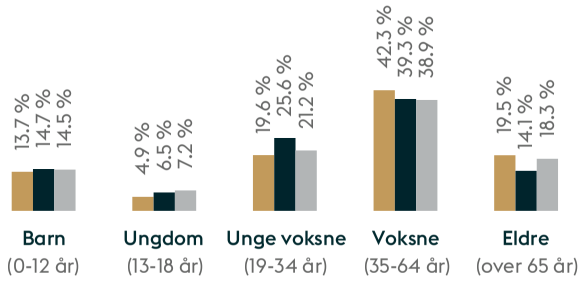
Offentlig transport

Etterstadkroken	Linje 37	3 min 0.3 km
Brynseng	Linje 1, 2, 3, 4	4 min 0.4 km
Bryn stasjon	Linje L1	8 min 0.7 km
Middelalderparken	Linje 13, 19	8 min 4.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.2 km

Barnehager

Etterstadjordet barnehage (1-5...	130 barn	4 min 0.3 km
Etterstad barnehage (1-5 år)	125 barn	5 min 0.5 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (...	68 barn	8 min 0.6 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Brynseng/Etterstadsletta...	2 269	1 188
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 78/100

Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Primære transportmidler

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

Sport

Brynseng skole	2 min
Klatreverket Bryn	6 min
Mudo Gym Etterstad	10 min
Toppform Treningssenter	11 min

«Flott sted å bo, hyggelige mennesker og er rett ved Helsfyr t-bane stasjon.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



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 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Etterstadkroken 7 E, 0659 OSLO
OSLO kommune
gnr. 135, bnr. 45
Andelsnummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 69 m²



Befaringsdato: 07.09.2026 **Rapportdato:** 09.09.2026 **Oppdragsnr.:** 13907-3873 **Eiendomsverdi ref nr:** JS1514

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jo Henrik Stigen

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

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

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 (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet 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 klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vurderer 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 (tryggere bolighandel).

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • 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 synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige 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.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 7.etasje og det medfølger bod i garasjeanlegg.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

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

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Selv om mange forhold er beskrevet i rapporten, kan det være skjulte feil og / eller mangler som ikke er avdekket. Riving av rom/ bygningsdeler vil kunne avdekke feil eller mangler som ikke var mulig å avdekke på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon.
Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater.

Vinduer med 2 lags isoler glass.

2 lags isolerglass terrassedør fra 2020 samt innglasset balkong del.
En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt dørpumpe.

Utgang fra kjøkken til en innglasset balkong del på ca. 11m2 og videre ut på en balkong på ca 30m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Støpt dekke som etasjeskille.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.
Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

VÅTROM Gå til side

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 2,5cm fall.
Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass..
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Beskrivelse av eiendommen

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

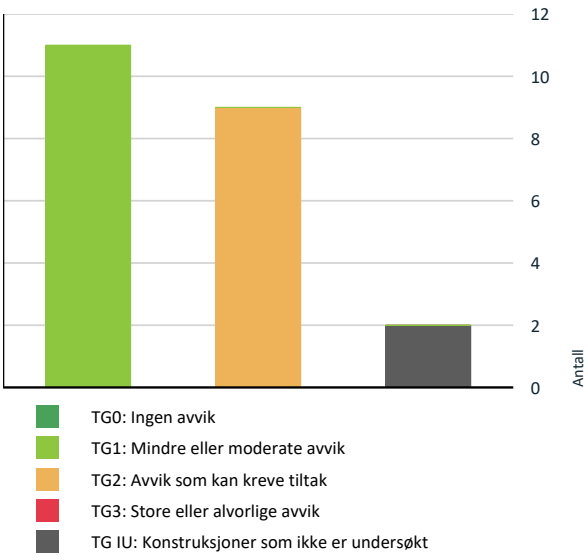
Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Vurderingene i rapporten bygger på bygningssakkyndiges faglige skjønn, basert på visuelle observasjoner, tilgjengelige undersøkelser om den aktuelle konstruksjon, slik disse fremstod på befaringsdagen.
Ved vurdering av tilstand, risiko og tilstandsgrad utøves faglig skjønn innenfor rammene av gjeldende regelverk og faglig praksis. Ulike fagpersoner kan i enkelte tilfeller komme til ulike vurderinger, uten at dette nødvendigvis innebærer at vurderingene er faglig uforsvarlige, forutsatt at de er basert på relevante observasjoner, kjente risikoforhold og forsvarlige vurderinger på tidspunktet for befaring.
Skjønnsvurderingene tar utgangspunkt i om konstruksjonen opprettholder sin tiltenkte funksjon med hensyn til bruk, sikkerhet og forventet ytelse. Estetiske forhold, som hakk, merker eller overflateskader, tillegges derfor ikke vekt ved fastsettelse av tilstandsgrad eller risikovurdering, med mindre slike forhold har betydning for konstruksjonens funksjon, bruk eller sikkerhet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

	Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank	Gå til side
	Våtrom > 7. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

	Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
	Utvendig > Ytterdører - 1	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner Gå til side

Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger Gå til side

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom Gå til side

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling Gå til side

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Overflater gulv Gå til side

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk Gå til side

Våtrom > 7. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 1.09m. Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høydeminimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m Gå til side

Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget.
Det er bindingsverk i mellomliggende fasadefelter.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang og heis
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med tegl samt kledd med fasadeplater.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med 2 lags isoler glass.

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Vurdering av avvik:
• Levetiden til de fleste vinduer er forventet til 20-30 år, men de vil kunne vare lenger om de vedlikeholdes godt.
Over tid vil vinduene slippe ut gassen og vinduene får dårligere isolasjonsevne.
Gassen gjør at det er mindre sirkulasjon mellom glassene, som betyr bedre isolasjon,

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Vinduenes alder tilsier økt sannsynlighet for slitasje på tetningslister, beslag og isolerglass. Dette kan medføre redusert isolasjonsevne, økt varmetap og behov for vedlikehold eller utskifting i årene som kommer.
Tiltak:
Vinduene bør følges opp med normalt vedlikehold. Utskifting må forventes på sikt som følge av alder og forventet gjenværende levetid.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

2 lags isolerglass terrassedør fra 2020 samt innglasset balkong del.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Ytterdører - 1

Beskrivelse

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull samt dørpumpe.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er registrert skjevheter og dør tar i karm.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Skjevstilling medfører redusert funksjon ved åpning og lukking av døren. Ved fortsatt bevegelse kan slitasjen øke og påvirke dørens tetthet og bruksegenskaper.
Tiltak:
Det anbefales justering av hengsler eller justering av karm for å gjenopprette normal funksjon.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Utgang fra kjøkken til en innglasset balkong del på ca. 11m2 og videre ut på en balkong på ca 30m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon. Mer enn halvparten av forventet brukstid for tettesjikt/membran er passert. Dette indikerer at membranen nærmer seg slutten av sin tekniske levetid, selv om den kan være funksjonell i dag. Aldersrelatert slitasje øker risikoen for svekket tetthet.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 1.09m. Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høydeminimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

Konsekvens/tiltak
• Konsekvens:
Membranens alder medfører økt risiko for svikt i tettesjiktet over tid. Eventuelle lekkasjer kan medføre fuktpåvirkning av underliggende konstruksjoner.
Tiltak:
Tettesjiktet bør holdes under observasjon. Utskifting eller rehabilitering må påregnes når teknisk levetid er nådd eller dersom skader oppstår.

• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende krav og ivareta sikkerheten mot fall. For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

INNVENDIG

TG 1 Overflater - gulv

Beskrivelse

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.

Overflater på våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

Våtrom blir beskrevet i eget punkt.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Støpt dekke som etasjeskille.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

Boligen er møblert, noe som begrenser muligheten for å kontrollere eventuelle skjevheter i konstruksjonen. Det anbefales at dette undersøkes nærmere dersom boligen er tømt for møbler.

Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av : Soverom er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm. Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 0,5cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes. Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

Radon

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innerdører i trekarm med malt listverk.

VÅTROM

7. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Våtrommet er oppført etter tekniske forskrifter i perioden 1997–2010. Det foreligger ingen dokumentasjon.

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Ved nivåmåling fra terskel til sluk ble det registrert om lag 2,5cm fall. Målingen er utført som punktkontroll.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.
Mekanisk avtrekk.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Dokumentasjon for våtrom

Beskrivelse

Manglende dokumentasjon på utførelse av våtrommet, herunder tettesjikt (membran), sluktilkoblinger og fagmessig utførelse. I henhold til NS 3600 skal dokumentasjon inngå som en del av vurderingsgrunnlaget, og «ikke dokumentert utførelse» er et direkte kriterium for TG 2

Vurdering av avvik:

• Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen av våtrommet, herunder membranløsning, tilslutning til sluk og gjennomføringer. Våtrommet fremstår uten registrerte symptomer på skade på befaringsdagen, men manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelsen

Konsekvens/tiltak

• Konsekvens:
Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette. Det foreligger usikkerhet knyttet til utførelsen, da dokumentasjon ikke er fremlagt., selv om det ikke er synlige tegn i dag. Skader kan utvikle seg og bli omfattende før de oppdages.

Tiltak:
Fremskaff eventuell FDV-dokumentasjon, samsvarserklæringer eller bildedokumentasjon. Dersom dokumentasjon ikke kan fremskaffes, bør nærmere undersøkelser vurderes ved mistanke om skjulte skader eller i forbindelse med fremtidig rehabilitering.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagt vegger
Overflatebehandlinger: malte plater.

Vurdering av avvik:

• Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Bruk av dusjkabinett vil redusere vannbelastningen på overflater og kunne forlenge våtrommets gjenværende levetid

Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

7. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Våtrom har flislagt gulv og gulvvarme Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,5cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Vurdering av avvik:

• Det er observerte aldersrelaterte forhold i fuger.
Fuger i våtrom har begrenset levetid og blir utsatt for konstant fukt, temperaturendringer og mekanisk slitasje. Aldersrelaterte forhold som sprekker, misfarging eller begynnende oppløsning er typiske tegn på nedbrytning over tid.

Konsekvens/tiltak

• Det bør påregnes påkostninger på utbedringer av fuger. Det anbefales montering av dusjkabinett.
Konsekvens:
Redusert evne til å hindre fuktinntrenging i konstruksjonen. Dersom fugene svekkes ytterligere, øker risikoen for vannskader i underliggende konstruksjoner og tilstøtende rom.

Tiltak:
Fugene bør skiftes ut eller repareres. Det anbefales å fjerne gammel fugemasse og legge ny, samt kontrollere tilstøtende overflater for tegn til fuktskader

Tilstandsrapport

7. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Det er plastsluk. Det er synlig mansjett/membran under klemring. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:

• Når mer enn halvparten av forventet brukstid for membranløsningen er passert, indikerer det at produktet nærmer seg slutten av sin tekniske levetid. Dette skyldes normal aldring og slitasje over tid, selv om det ikke nødvendigvis er synlige skader ennå.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Konsekvens/tiltak

• Levetid membran
Konsekvens:
Våtrommet er av eldre dato, og en betydelig del av forventet levetid for membranløsningen er oppbrukt. Risikoen for fremtidig svikt øker som følge av alder, selv om det ikke ble registrert indikasjoner på lekkasje eller fuktskader ved befaringen.

Tiltak:
Tilstanden bør overvåkes gjennom normalt vedlikehold. Full utskifting av membransystem må forventes i forbindelse med fremtidig rehabilitering av våtrommet.

7. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredningen består av et underskap/overskap, servant, speil, lys, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Opplegg for vaskemaskin og det er tilkoblet et vannklosett.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

• Konskvens:
Manglende drenering medfører risiko for skjulte vannskader i konstruksjonen, noe som kan føre til omfattende følgeskader over tid.

Tiltak:
Det anbefales nærmere kontroll av sisternekonstruksjonen og dokumentasjon på at lekkasjevann ledes til synlig sted i samsvar med løsningen som er benyttet. Eventuelle avvik bør utbedres av fagkyndig.

7. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekk med tilluft under dør. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

7. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Konstruksjonen er utført med prefabrikkert baderomskabin. Det var ikke mulig å foreta hulltaking i tilliggende konstruksjoner uten inngrep i konstruksjonen. Kravet til undersøkelse av tilliggende konstruksjoner kunne derfor ikke gjennomføres, og forholdet gis TG IU i henhold til forskrift til

avhendingslova. Det ble ikke registrert unormale utslag ved ikke-destruktiv fuktkontroll av tilgjengelige overflater.

KJØKKEN

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, integrert komfyr og nedfelt platetopp og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass..

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument. Det ble ikke registrert forhøyede eller avvikende fuktutslag ved kontrollmåling av kjøkkengulvet.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt på kjøkken.

7. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Samt mekanisk avtrekk i rommet.

Det kan være at borettslag har egne vedtekter som hindrer montering av ventilator på det mekanisk avtrekk,
Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov og koble sammen

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en autorisert rørlegger.

Rør-i-rør-systemets fordelerskap mangler merking av kurser. Forholdet påvirker ikke anleggets daglige funksjon, men gir redusert oversikt ved drift, vedlikehold og feilsøking. Det anbefales at kursene merkes

Vurdering av avvik:
• Manglende tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-systemet betyr at gjennomføringen ikke er tilstrekkelig sikret mot lekkasje. Tettemuffer skal hindre vann fra å trenge inn i konstruksjonen ved en eventuell lekkasje i innerrøret. Fravær av disse er en utførelsesfeil.

Konsekvens/tiltak
• Manglende tettemuffer
Konsekvens:
Økt risiko for vannskader i vegg eller gulv dersom det oppstår lekkasje i innerrøret. Skaden kan bli omfattende fordi vannet kan spre seg skjult i konstruksjonen før det oppdages.

Tiltak:
Montere godkjente tettemuffer i enden av alle varerør i henhold til gjeldende forskrifter og produsentens anvisning.
Kontrollere at øvrige deler av rør-i-rør-systemet er korrekt montert og har lekkasjesikring.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilasjon i boligen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

TG 1 Varmesentral (fyrkjeler, varmepumper, fjernvarme, pelletsanlegg, gasskjeler, osv)

Beskrivelse

Det er installert varmepumpe.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG IU Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Bereder er plassert i kjøkkeninnredning og er på ca 120 liter og satt inn i 2019 iflg kunde. Det er ikke mulig å besiktige den elektriske tilkoblingen. Dette gir begrenset kontroll med viktige sikkerhets- og funksjonsforhold. Manglende innsyn kan skjule feil som feilmontering,.

Årstall: 2019 **Kilde:** Eier

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.
Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget.
Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

Tilstandsrapport

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Elektriske anlegg er ikke testet. Det elektriske anlegget er ikke videre vurdert eller gitt TG vurdering da dette ligger utenfor bygningssakkyndige kompetansefelt. Dersom ytterligere gjennomgang av det elektriske anlegget ønskes, anbefales en eltakst.

Vurdering av avvik:
• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Rekkverk er målt til 1.09m. Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høydeminimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m

• Det mangler samsvarserklæring for deler av det elektriske anlegget. Manglende dokumentasjon medfører usikkerhet knyttet til utførelse og forskriftsmessig stand

Konsekvens/tiltak
• Rekkverkshøyden bør økes for å tilfredsstille gjeldende krav og ivareta sikkerheten mot fall. For lavt rekkverk medfører økt risiko for fallulykker, spesielt for barn og personer med nedsatt bevegelighet.

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 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.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
7. Etasje	69		11	80	30
Kjeller		5		5	
SUM	**69**	**5**	**11**		**30**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
7. Etasje	Kjøkken, bad, entré, stue, soverom, soverom 2		Innglasset balkongdel
Kjeller		Bod	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

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.

Kunde opplyser at det medfølger en biloppstillingsplass med elbil- lader.

Takhøyde er målt til 2,41m.

Lovlighet

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: Det henvises til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde for nærmere detaljer om utførte arbeider.

Åpenbare ulovligheter

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Rapporten bygger på en visuell, ikke-destruktiv befaring av tilgjengelige flater. Åpenbare forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet, som synlige fuktskader eller manglende sikring, omtales dersom de ble observert. Skjulte feil eller avvik som krever åpning av konstruksjoner eller spesialundersøkelser, faller utenfor rapportens omfang. Takstmannen fraskriver seg ansvar for forhold som ikke var synlige ved befaringen, og det anbefales ytterligere undersøkelser dersom det er mistanke om slike avvik.

Tegninger er ikke kontrollert. Samsvar mellom boligens faktiske bruk og kommunalt godkjente tegninger er derfor ikke kontrollert, og konsekvensene av eventuelle avvik er ikke vurdert.

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.9.2026	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Arild Remi Lukerstuen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	45	0	0	968.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Etterstadkroken 7 E

Hjemmelshaver
Borettslaget Etterstadkroken 7 E Og F

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0702/Borettslaget Etterstadkroken 7 E Og F	985149321	H0702	Obos Eiendomsforvaltning As	Mona Steiro Lukerstuen og Arild Remi Lukerstuen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
65

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig og sameiets interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Borettslaget eier tomten på 968,30 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
-2019: Byttet kjøkken, byttet gulv i hele leiligheten, byttet varmtvannsbereder inkl ny utekran, Satt opp vinterhage på terrasse. Nytt strømopplegg i vinterhage

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
-Ny verandadør og ny inngangsdør

Skadedyr/Skader/feil/mangler på boligen:
Sanert for skjeggkre 2023/24 i egen regi. Ikke påvist skjeggkre siden siste utsettelse av feller. Borrettslaget har besluttet sanering for alle, fra den 22 sept 2026

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Eier	07.09.2026	Under befaring	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	07.09.2026	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	05.09.2026	Opplysninger på boligen	Gjennomgått		Nei
Egenerklæring	08.09.2026	Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.			Ikke gjennomgått		Nei
Megler			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring Diverse små endringer i ny leilighet	04.11.2019	MerElektro AS	Gjennomgått		Nei
VVB	23.09.2019	Bio vvs.no AS	Gjennomgått		Nei
Varmepumpe	22.11.2020	Pingvin Klima AS	Gjennomgått		Nei
Kunde har sendt dokumentasjon og bilder av avvik som ble påvist ved befaring.	09.09.2026	Takstingeniør har ikke vært på ny befaring og kontrollert dette i ettertid.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	09.09.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

Rapporten er utarbeidet etter kravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forskriften fastsetter minimumsinnholdet i rapporten, hvilke rom og bygningsdeler som skal undersøkes, og rammene for hvordan undersøkelsene skal utføres. Formålet er å gi en bygningssakkyndig vurdering (tilstandsanalyse) av teknisk tilstand i boligens rom og bygningsdeler, til bruk for oppdragsgiver og ved salg til forbruker. Rapporten er ikke utarbeidet for andre formål eller for bruk av andre tredjeparter. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Rapporten bygger på opplysninger som er tilgjengelige ved befaringen. Dersom opplysninger som har betydning for vurderingen er tilbakeholdt, mangelfulle eller uriktige, kan dette påvirke rapportens innhold uten at det er den bygningssakkyndiges ansvar.

Rapporten er ikke en fullstendig gjennomgang av hele eiendommen eller en garanti for at det ikke finnes skjulte feil, skader eller mangler. Det er derfor både bygningsdeler i boligen, byggverk på eiendommen og andre forhold ved eiendommen som ikke er tilstandsvurdert, kommentert eller med i rapporten.

Rapporten er en teknisk tilstandsanalyse og omfatter blant annet ikke juridiske vurderinger, spørsmål om boligen er lovlig oppført, lovlig innredet/tatt i bruk eller offentlig godkjent.

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Avvik vurderes som hovedregel opp mot byggeskikk og regelverk som gjaldt da bygget eller bygningsdelen ble oppført eller, dersom det foreligger, da byggesøknad ble godkjent. Enkelte forhold vurderes likevel opp mot krav som gjelder på befaringstidspunktet, og dette kan være forhold knyttet til personsikkerhet slik som brann og rømningsvei.

Undersøkelsesnivå og befaring

Rapporten er basert på visuell befaring uten fysiske inngrep. Undersøkelsen omfatter kun tilgjengelige flater og bygningsdeler, konstruksjoner åpnes ikke opp, og det utføres ikke målinger utover det som følger av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Innfelt belysning bak konstruksjonen åpnes ikke for kontroll. Funksjonsprøving inngår normalt ikke i undersøkelsen, med mindre dette følger av forskriftens krav.

Flater eller bygningsdeler som er skjult, tildekket, innbygget, møblert, låst, snødekket eller på annen måte utilgjengelige, blir ikke undersøkt.

Undersøkelser utføres bare dersom det er sikkerhetsmessig forsvarlig og praktisk mulig å komme til. Yttertak vurderes ut fra det som er sikkerhetsmessig forsvarlig og tilgjengelig å inspisere, normalt fra loft, bakke eller stige.

Det foretas ikke fullstendig undersøkelse eller målinger, men undersøkelser basert på stikkprøver av de bygningsdeler som undersøkes. Slike kontroller er begrensede og innebærer ikke at tilsvarende forhold er undersøkt overalt.

Bygningssakkyndig foretar vurderinger innenfor rammene av forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og har ikke spesialistkompetanse innen andre fagfelt. Vurdering av elektriske og branntekniske forhold er dessuten forenklet, og det settes ikke tilstandsgrad.

Det kan være nødvendig å innhente informasjon fra og/eller nærmere vurderinger fra spesialister/kvalifiserte fagpersoner eller offentlige myndigheter om bygningsdeler og andre forhold, også der forholdet er omtalt i rapporten. Dette faller utenfor tilstandsrapportens rammer/Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og oppdragsgiver/kjøper/andre med interesse av eiendommen må innhente dette.

Tilstandsgrader er forklart under *Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten* lenger foran i rapporten.

For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten selv vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Oppgitte utbedringskostnader er sjablongmessige anslag, basert på registrerte avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslagene er gitt på generelt grunnlag og bygger på erfaringstall i fem intervaller. Kostnadsanslagene kan ikke forveksles med konkrete vurderinger eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Det kan forekomme kostnader knyttet til avvik, feil eller utbedringer som ikke er avdekket i rapporten. Utbedringskostnader vil også kunne variere ut fra personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenester.

Tilleggsundersøkelser

Tilstandsanalysen omfatter de undersøkelsene som følger av minimumskravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Dersom det er utført undersøkelser utover dette, vil det fremgå av rapporten.

Areal

Areal måles etter reglene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og de retningslinjer som gjelder for bolig i bransjestandarden *NS 3940 Areal og volumberegninger av bygg*. Oppgitt areal gjelder på tidspunktet for oppmålingen, og avrundes til hele kvadratmeter.

Arealmålingen er en måleteknisk registrering av areal som oppfyller kravene til måleverdighet, og er ikke en vurdering av om arealet er lovlig oppført, lovlig innredet eller godkjent til den aktuelle bruken. Et areal kan derfor være måleverdig og tatt med i rapporten, selv om det mangler nødvendig offentlig godkjenning, ikke oppfyller krav til lovlig bruk eller rommet ikke oppfyller tekniske regler (plan- og bygningsloven, teknisk forskrift). Arealet må ha gangbart gulv, og både minst 0,6 meter bredde og fri høyde på minst 1,9 meter, for å være måleverdig.

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. 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 bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Arild Remi Lukerstuen	9578-5999-4-3502706	2026-09-08 20:33:46
Mona Steiro Lukerstuen	9578-5999-4-2098513	2026-09-08 20:34:54

SIGNICAT 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
8. sep. 2026

Oppdragsnummer
29-0252/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Etterstadkroken 7E, 0659 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Arild Remi Lukerstuen, Mona Steiro Lukerstuen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. september 2019

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: 80130862
Forsikret i: Gjensidige Forsikring. Innbetalingen går via husleien til OBOS.

Utført arbeid

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

Ja, ufaglært

Arbeid som er utført: Vi fjernet 2 mindre veggskap og satt opp et langskap, et speilskap og 60cm skap i 2021. En veggflis bak veggskap ble skadet i prosessen, ettersom de mindre skapene var limt fast i fliseveggen.

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

Nei

Eventuell kommentar: Det er ikke varmekabler i selve dusjsonen. Fikk informert fra styreleder at det var standard for alle leilighetene i borettslaget.

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

Nei

Eventuell kommentar: Badet er en standard «kassett» som er løftet inn i leiligheten under bygging. Lik standard for alle badene i borettslaget.

---

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

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: MerElektro AS • Stikk til varmepumpe / 2021 • Kontakt i vinterhage / 2021 • Endret diverse stikk/dimmere i leilighet / 2019

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Dokument viser siste Tilsynsrapport i 2011, før vi ble eiere.

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

Nei

Eventuell kommentar: El-billader i garasje, under Etterstadkroken Garasjelag.

---

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: Rørlegger Bio VVS.no AS Nytt røropplegg kjøkken, ny varmtvannstank og waterguard i kjøkkenbenk samt utekran i 2019.

---

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, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Nei

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Willab Garden AB. Vinterhage levert via norsk avdeling. Satt opp av snekkerfirma DB-Andersson Bygg, Langhus etter anbefaling fra Willab Garden AB Oppført ca 10 m2 vinterhage på takterrassen i 2020. Dette ble gjort under søknaden som borettslaget hadde inne for slikt arbeid på alle balkonger/terrasser. Dette ble bekreftet på mail av styreformann i borettslaget før igangsettingen. Ingen annen godkjenning er innhentet i etterkant.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Eventuell kommentar: Tilfeller av lukt som viste seg å være manglende pakning i sluk. Viktig at denne sitter riktig på. Jevnlig rens av rør fra vaskt til sluk anbefales. Røromkrets på rør 30mm fra vask til sluk, som er mindre en dagens standard på 50mm.

---

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?

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Skjeggkre sanert på eget initiativ i 2023 med oppfølging 2024. Etter dette er det ikke observert ytterligere funn av skjeggkre i vår leilighet. Feller har vært jevnlig ute for sjekk. Borettslaget har initiert kollektiv sanering av skjeggkre via Rentokil fra 22. sept 2026. Borettslaget gjorde tiltak med oppsetting av flere musefeller langs husveggene i 2025, pga observasjon av mus på noen balkonger.

---

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? Salgsoppgave fra 2019.

---

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

Ja

Beskriv: Er ikke søkt for vinterhagen på vårt initiativ.

---

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

Ja

Beskriv: Det er varslet om vedlikeholdsarbeid i garasjeanlegget. På grunn av dette har garasjeleien økt til kr 850,- pr plass. Eiere står fritt til å selge garasjeplassen sin til andre med leiligheter i Etterstadkroken 5-7.

---

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?

Nei

Eventuell kommentar: Økning i husleie og garasjeleie har vært gjort i 2026.

---

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: 29-0252/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Mona Steiro Lukerstuen	**2026-09-08**	**Arild Remi Lukerstuen**	**2026-09-08**

Identifikasjon

Mona Steiro Lukerstuen

Identifikasjon

Arild Remi Lukerstuen

Signicat

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

VEDTEKTER
for
ETTERSTADKROKEN VEL

Vedtatt på konstituerende møte den 21.05.2001
Endret på møte 04.02.2003
Endret på møte 09.06.2004
Endret på møte 15.10.2009
Endret på møte 30.06.2010

1.0 Medlemmer - Formål

1.1 Medlemmer av Etterstadkroken Vel er følgende eiendommer (heretter benevnt "medlemmene"):

Etterstadkroken 5 A og B Sameie	Gnr 135 Bnr 44, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 7 E og F Borettslag	Gnr 135 Bnr 45, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 5 C og D Sameie	Gnr 135 Bnr 46, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 7 A og B Borettslag	Gnr 135 Bnr 47, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 7 C og D Borettslag	Gnr 135 Bnr 48, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 5 E og F Sameie	Gnr 135 Bnr 49, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 5 G Sameie	Gnr 135 Bnr 50, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 5 H Sameie	Gnr 135 Bnr 51, i Oslo kommune.

1.2 Den enkelte seksjonseier/borettshaver representeres i Etterstadkroken Vel av sitt eierseksjonssameie/sitt borettslag. Den enkelte seksjonseier/borettshaver kan ikke selv være medlem av vellet. Medlemmene er forpliktet til å overlate til Etterstadkroken Vel å gjennomføre vedlikehold av medlemmenes samlede uteareal i samsvar med disse vedtekter, jf. erklæring om bruk av uteareal som er tinglyst på alle medlemmers eiendom.

1.3 Formålet med disse vedtekter er å etablere en hensiktsmessig organisasjon for:

- å sikre at eiendommenes samlede uteareal blir holdt vedlike slik at det alltid fremstår som rent og i god stand, og slik at det kan utnyttes på en for medlemmene hensiktsmessig måte.
- å sikre at kostnadene til drift og vedlikehold av det samlede uteareal fordeles på eiendommene i henhold til fastsatt fordelingsnøkkel.
- å sikre alle medlemmer medbestemmelse over de samlede utearealer.

2.0 Vellets oppgave

2.1 Vellet har rett og plikt til å gjennomføre vedlikehold/drift av medlemmenes samlede uteareal omhandlet under pkt. 1.1. Vellet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave.

2.2 Vellet kan fastsette nærmere bruksregler for utearealet, og kan også foreta omdisponeringer av areal såfremt dette ikke blir til vesentlig ulempe for noen av eiendommene. Slike regler skal kunngjøres på behørig måte for medlemmers eiere og leietakere.

2.3 Unntatt fra Vellets ansvarsområde er eksklusive bruksarealer som tilligger den enkelte eierseksjon/borettslagsleilighet som ligger på bakkeplan.

3.0 Årsmøtet

3.1 Vellets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen 15 juni og etter årsmøtet i Etterstadkroken Garasjeanlegg. Årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst 20 dager. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen. Forslag til planer og budsjett må være med i innkallingen.

3.2 Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiermøte. Stemmerett har bare medlemmene representert ved fullmektig. Hvert medlem har én stemme. Fullmakt fra medlemmene må fremlegges ved årsmøtets åpning.

3.3 Det velges en dirigent til å lede årsmøtet og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for Vellets styre leder årsmøtet frem til valg av dirigent er gjennomført. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes medlemmene.

3.4 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.

3.5 Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlige og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift av uteareal, krever 3/4 av stemmene.

3.6 Årsmøtet behandler:

- Årsberetning
- Revidert regnskap
- Innkomne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av medlemmenes bidrag
- Valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- Fastsettelse av bruksregler i henhold til pkt. 2.2

3.7 Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst tre av vellets medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

4.0 Styret

4.1 Vellet ledes av et styre. Styret er sammensatt av ett medlem fra hvert av Vellets medlemmer. Styret som er valgt til Etterstadkroken Garasjeanlegg utgjør også styret i Etterstadkroken Vel. (jfr. vedtekter for Etterstadkroken Garasjeanlegg). Styremedlemmene samt varamedlemmer oppnevnes for ett år av gangen. Navnene på

oppnevnte medlemmer må være innsendt til styret før ordinært årsmøte..

4.2 Styret har den daglige ledelse av vellet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til vellets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av uteareal skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.

4.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.

4.4 Styret holder møte når leder eller et flertall av medlemmene krever det.

4.5 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for medlemmene. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.

4.6 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er tilstede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning.

4.7 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap vellet og tegner dets navn.

4.8 Styret skal påse at det ikke legges hindringer i veien for at utearealet blir brukt i samsvar med formålet, slik at f.eks. lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsel etc.

5.0 Fordeling av utgifter

5.1 Vellets utgifter fordeles forholdsmessig etter medlemmenes antall boenheter. Medlemmene er forpliktet til å betale sin andel av utgiftene i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, og medlemmene er selv ansvarlige for å fordele sine andeler av utgiftene på medlemmenes egne leietakere/seksjonseiere.

5.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene til neste års vedlikehold.

5.3 Dersom Etterstadkroken Vel avvikles, skal innestående beløp på styrets konto etter at alle vellets forpliktelser er oppgjort, benyttes til vedlikehold av uteareal, alternativt tilbakebetales medlemmene forholdsmessig etter det de har betalt inn. Avgjørelsen tas av årsmøtet.

6.0 Diverse

6.1 Bygningsmessige forhold så som for eksempel tekniske anlegg, fellesanlegg som betjener en eller flere medlemmer vedlikeholdes av medlemmene i samsvar med bestemmelsene i disse vedtektene uansett hvor disse anlegg m.m. måtte være plassert.

7.0 Endringer av vedtektene m.v

7.1 Endringer av vedtektene vedtas av årsmøtet med minst 3/4 av stemmene. Avvikling av ordningen med felles vedlikehold og endringer i kostnadsfordelingen medlemmene imellom, jfr. pkt. 5.1., krever enstemmighet.

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0252/26 . Vår ref.: 5452-1-65 Dato: 31.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Etterstadkroken 7 E Og F
Organisasjonsnr:	985149321
Andelseier:	Lukerstuen, Mona Steiro
Medeier:	Lukerstuen, Arild Remi
Leilighetsnummer:	65
Adresse:	Etterstadkroken 7 E, 0659 OSLO
Andelsnummer:	65
Gnr.	135
Bnr.	45
Borettsinnskudd:	Kr. 2 124 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80130862.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): 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.

Kategori felleskostander øker 18 % fra 01.01.2025 Kategori Lån/renter øker 22% fra 01.01.2025
Borettslaget er forpliktet til å være med i Etterstadkroken Vel. Det er noen parkeringsplasser utenfor Etterstadkroken 5 A og B, som kan benyttes for beboers gjester. Se skilting samt parkeringsbestemmelser på hjemmesiden til Etterstadskogen Vel og Garasjelag, http://ekvel.no/parkeringsbestemmelser-for-etterstadkroken/. Et gult parkeringskort må ligge godt synlig i bilen. Kortet skal følge boligen ved salg, så kjøper må påse at dette foreligger ved overtagelsen. Nytt parkeringskort koster kr 400,-, og det er eier av boligen som blir fakturert. En del andelseiere har kjøpt garasjeplass i Etterstadkroken Garasjelag. (Md. leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det sendes egen giro for garasjeleie). Vi forutsetter at garasjen følger boligen ved salg, så megler må sørge for at kjøper (ny andelseier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell andel 1/169 av gnr 435 bnr 1 eller ideell 1/134 andel av gnr 435 bnr 2). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Styreleder bestiller nøkler. Styret bestiller skilt hos Stempelleverandøren, Nedre Slottsgate 4, tlf. 22416052. Portåpner bestilles av styreleder i Etterstadkroken garasjelag (Industriporter).

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208201492
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,50%
Restsaldo	13 194 878,00
Innfrielsesdato:	30.11.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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: 4 355,06,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 997,20	
Lån/Renter	1 357,86	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	974,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 363,-
Annen formue:	24 471,-
Gjeld:	217 945,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208201492
Restsaldo:	215 583,57
Kapitalkostnader:	1 316,55
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 215 583,57,-, 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 Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

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:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Mohamed Saraliev, e-post:etterstadkroken7ef@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes per 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 6.725,– 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

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 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 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

HUSORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F

Vedtatt på generalforsamling 25.05.2004.
Sist endret på generalforsamling 08.06.2010

FORMÅL
Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel, regulere forhold som kan være til sjenanse for andre, og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

GENERELT
Beboerne i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelseier er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmene i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten. Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

ALMINNELIGE REGLER
Fellesarealene skal være rene og ryddige og ikke brukes til lagring av avfall.

Sykler, ski, kjelker, akebrett, skotøy, yttertøy eller liknende må ikke stilles opp i fellesarealene, herunder trapperom, ganger eller strømmålerrom. Slike effekter oppbevares i den enkeltes leilighet eller i boden i garasjeanlegget. Barnevogner må ikke gjensettes i gangene, men kun under trappen i første etasje. Rommet under trappen er reservert kun for barnevogner.

Lufting eller risting av sengeklær, tepper el må ikke skje fra balkong eller vindu, eller i trappeoppgang. Dørene til hovedinngangene og garasjene skal alltid holdes låst.

RO OG ORDEN
Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til 07.00.

Unntaksvise sammenkomster som kan medføre mer støy enn normalt eller som kan vare lenger enn tidspunktet for ro, eller annen støyende virksomhet utover det normale, skal varsles med nabovarsel på oppslagstavle minimum 2 døgn i forveien. Nabovarselet skal inkludere andelseiers etternavn og etasje.

Ved oppussing, innflytting o.l. må banking, drilling og annen støyende virksomhet ikke skje etter kl. 21.00 på hverdager, ikke etter kl. 17.00 på lørdager, og heller ikke på søndager, helligdager og høytidsdager. Beboerne bes uansett om å avslutte slikt arbeid så tidlig som mulig av hensyn til barna i blokken.

TV og høyttalere har en voldsom gjennomtrengningskraft gjennom murveggene. Derfor skal TV eller høyttalere ikke plasseres inntil vegger som grenser til naboleiligheter, men kun mot interne vegger i egen leilighet. Beboerne skal ikke plassere høyttalere i direkte kontakt med gulvet, men for eksempel på ”spikes”, møbel eller stativ.

LEK

All lek og opphold i trapperom, ganger og heiser er ikke tillatt. God bokultur er:

- At foreldrene lærer sine barn til ikke å støye i oppgangene, blant annet ved selv å utøve et godt eksempel.

DYREHOLD
De som holder husdyr, plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på fellesarealene, så som i sandkasser, i bed og på plener. Hunder skal alltid være i bånd. Skade på beplantning o.l. må erstattes. Dersom dyreholdet bryter med alminnelig folkeskikk eller ro og orden, kan styret etter minst én skriftlig advarsel til eier vedta fjerning av dyret.

BALKONGER OG VINDUER
Balkonger og vinduer inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse. Oppheng av markiser er tillatt dersom man følger Etterstadkroken velforening sitt krav om farge på markiseduker. Fargevalget er satt til grått eller blått. Leverandør er valgfri. Oppheng av utvendige lameller er tillatt dersom fargevalget er grått eller svart.

Oppheng av tørkesnorer er ikke tillatt på balkongene, men ikke fastmontert tørkestativ er i orden. Det er ikke tillatt å mate fugler eller kaste mat fra balkongene, da dette kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr. Det er heller ikke tillatt å kaste sneiper og annet fra balkongene, da dette vil være til plage for andelseierne på bakkeplan.

Blomsterkasser må ikke festes på utsiden av balkongrekkverket, men kun på innsiden på en trygg måte, for at ikke personer skal bli skadet hvis en blomsterkasse skulle løsne. Feste til balkongflagg på utside av balkongrekkverk må skrus fast og sikres ekstra godt, også dette for å hindre personskade.

I forbindelse med rengjøring av balkongene og plankene på dem er det viktig å være nøye på at det ikke søles vann utover kanten. Vasken må foretas med klut. Gulvet må ikke skylles ved hjelp av bøtte e.l. Dette er for å unngå at skittent vann renner ned til balkongene og hagen under og tilgriser eiendommene til andre beboere. I tillegg er det risiko for at personer, møbler eller blomsterkasser kan bli truffet av vannet. Det skal utvises ekstra forsiktighet ved bruk av sterkere kjemikalier, og det skal tas hensyn til underliggende etasjer.

GRILLING
Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt på grunn av brannfare, og fordi os/røyk fra disse kan være til sjenanse for de øvrige beboerne. Gassbeholdere må oppbevares på et sikkert sted og ikke i sterkt sollys på grunn av eksplosjonsfaren. All form for grilling skjer på hver enkelt andelseiers ansvar og risiko. Uforsiktighet ved grilling kan politianmeldes.

PARABOLANTENNER

Beboerne har ikke lov til å montere parabolantenner ut av vinduer, på fasader eller på tak. Disse må monteres på beboers egen balkong, innenfor rekkverket og uten sjenanse for øvrige beboere. Feil ved kabel-TV-anlegg meldes til det kabelselskapet som til enhver tid har serviceavtale for boligområdet.

OPPSLAGSTAVLER
Oppslagstavlene i inngangspartiene skal primært benyttes til informasjon fra styret eller velforeningen, og til beboernes nabovarsler om støy. De kan også brukes til beboernes alminnelige, private annonser for kjøp/salg/utleie under forutsetning av at beboeren fjerner oppslaget innen rimelig tid. Reklame o.a. kan ikke henges opp. Oppslag må ikke henges på inngangsdørene.

POSTKASSESKILT
Alle postkasser ha like skilt: Hvit bakgrunn med svart tekst og levert av en leverandør som styret definerer. Beboerne har ansvaret for å benytte postkasseskilt som følger denne standarden og for at navnene er oppdatert. Styret er behjelpelig med bestillingsinformasjon.

FREMMEDE SOM RINGER PÅ
Ingen beboere skal slippe inn fremmede som ringer på ved hovedinngangene og vil inn i blokken. Dette skyldes risikoen for tyverier og annen pøbelaktivitet. Vi har ikke plikt til å slippe inn bud som kommer med reklame. Dersom det likevel i enkelte tilfeller synes nødvendig å slippe inn ukjente, skal beboerne gå til hovedinngangen og sjekke, og eventuelt følge den fremmede dit han/hun skal.

FEIL OG MANGLER PÅ FELLESOMRÅDENE
Dersom en beboer oppdager feil eller mangler på borettslagets fellesarealer, plikter beboeren straks å melde fra til styret. Ingen beboere må selv rekvirere tjenester, reparasjoner e.l. for fellesarealene. Dette er for å unngå doble regninger på grunn utrykninger fra flere firmaer, eller utrykning fra et firma som ikke er det rette til å ta seg av feilen. Hvis en beboer personlig bestiller slike tjenester uten etter avtale med styret, har styret anledning til å viderefakturere beboeren.

SØPPEL
Søppel skal legges i poser som knyttes igjen, og disse skal kastes i containerne i søppelhusene. Det er kun husholdningsavfall som legges i disse søppelcontainerne. Egne containere eksisterer for papp og papir. Søppelposer kan ikke settes i korridoren i påvente av kasting, da det ikke ser pent ut og det kan gi vond lukt i oppgangen.

Emballasje, kasserte eiendeler o.l. må enhver beboer selv besørge bortkjøring av. I motsatt fall vil dette bli bortkjørt for vedkommendes regning.

Følgende er ikke lov å kaste i søppelhusene:

- Spesialavfall som bilbatterier, selvantennelig eller brannfarlig avfall, så som maling, lakk o.l. (benytt miljøstasjonene).
- Glassgjenstander (benytt glassigloer).

Søppeldunken ved postkassene skal ikke benyttes til søppel fra egen leilighet.

PARKERING OG KJØRING

All unødvendig parkering/kjøring på gangveier er forbudt. Forøvrig henvises til de gjeldende parkerings- og kjøreregelene for boligområdet. Merk spesielt at det ikke er tillatt å parkere foran inngangspartiene. Forlenget parkeringstillatelse på gjesteparkeringen må skaffes i henhold til gjeldende avtale mellom velforeningen og det engasjerte parkeringsselskapet.

God bokultur er:

- At man også gjør sine gjester kjent med boligområdets bestemmelser for bilkjøring og henviser til gjesteparkeringen.

SKADER
Når skader på borettslagets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person / personer, vil vedkommende eller deres foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969.

VIS HENSYN OG SAMARBEID TIL DET BESTE FOR ALLE

Skjema for bestilling av postkasseskilt for borettslaget Etterstadkroken 7E og F

Beboerne er pålagt å ha like postkasseskilt etter vedtak i generalforsamling og ifølge husordensreglene. Beboerne kan selv velge om postkasseskiltet skal ha fullt navn, initialer på fornavnene eller bare etternavn.

- Ved innflytting eller trykkfeil eller andre åpenbare feil bestiller og bekoster styret postkasseskilt, som beboerne får utdelt.

- Dersom det senere blir behov for å endre teksten, må beboerne selv bestille og bekoste nytt postkasseskilt. Informasjon om bestillingsrutiner finnes i velkomstbrosjyren fra borettslaget eller kan innentes fra styrets styretelefon (92 49 94 17 – mellom 18.00 og 20.00).

- Dørtablå for ringeklokke blir oppdatert av styret etter de gitte opplysningene om navn og leilighetsnummer. Navn føres opp med initial av fornavn og fullt etternavn.

Følgende informasjon ønskes fylt ut og levert til styret (postkassen i E-oppgangen).

- Hvis dere ikke enda har flytta inn, er styrets adresse følgende:

  Styret Etterstadkroken 7E og F (egen postkasse – oppgang 7E)
  Etterstadkroken 7E
  0659 OSLO

Innflytters navn og leilighetsnummer:

Fullt navn : _____
Leilighet : _____
Innflyttingsdato : _____

Postkasseskiltet skal ha følgende tekst:

Postkasseskilt tekst : _____

Hilsen styret ☺

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5452
BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 8. april kl. 12:00 og lukker 12. april kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5452

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Espen Nagvik og Line Wilson er valgt.

Sak 3

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 4

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 overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5452 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5452 Etterstadkroken 7 E Og F Brl.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Mohamed Saraliev

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Emil Mathias Løvenskiold
- Espen Wiig

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

- Magne Bjørnsad

Styrets årsrapport

Gjennom styreperioden 2025-2026 har det blitt avholdt to styremøte i 2025.

Møtet ble avholdt for å se igjennom regnskapet for 2024 og budsjett forslag fra Obos for 2025 og for å vedta økning av felleskostnader. Det ble besluttet å ikke øke felleskostnader ytterligere.

Styrets arbeid har hovedsakelig blitt utført via mailkorrespondanse, facebook innlegg, sms og telefon.

Gjennom perioden har styret behandlet ulike saker fortløpende, innsendt av beboere. De er ikke referert i offentlige referat fra styremøter, da de anses som løpende drift av borettslaget og saker av daglig og administrerende karakter.

Styret består av styreleder, to styremedlemmer og en vararepresentant. Vararepresentantene har frivillig deltatt på styremøtene. Beboer og den gamle styremedlemmet Espen Nagvik har representert vårt borettslag i møtene i Etterstadkroken vel- og garasjelag.

Styret har informert beboerne om aktiviteter og vedtak i saker som kan gjøres offentlige og som er vurdert å være av interesse.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2026

Budsjettet for 2026 er justert etter økning av generelle kostnader.

FREMTIDSPLANER

Det er ikke vedtatt noen endringer eller tiltak, men borettslaget vil bli oppdatert fortløpende. Det er planlagt å reforhandle avtalene vi har med leverandørene for å se på kostnadskutt.

ETTERSTADKROKEN 7 E OG F BRL
ORG.NR. 985149321, KLIENTNR. 5452

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 207 200**	**1 328 406**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		506 535	81 159
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-219 830	-202 365
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**286 705**	**-121 206**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 493 905**	**1 207 200**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 559 529	1 333 258
Kortsiktig gjeld		-65 624	-126 058
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 493 905**	**1 207 200**

ETTERSTADKROKEN 7 E OG F BRL
ORG.NR. 985149321, KLIENTNR. 5452

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 199 832	2 629 932	3 199 000	3 198 837
Andre inntekter		0	70	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 199 832**	**2 630 002**	**3 199 000**	**3 198 837**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-15 510	-15 510	-16 000	-16 000
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-14 943	-10 669	-12 000	-12 360
Forretningsførerhonorar		-133 148	-127 065	-138 000	-144 210
Konsulenthonorar		-6 280	-13 445	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	6	-182 227	-166 918	-381 000	-265 680
Forsikringer		-256 504	-221 082	-259 000	-290 080
Kommunale avgifter	7	-625 794	-570 387	-650 000	-681 545
Kostnader sameie		-284 180	-253 732	-255 000	-320 000
Energi/fyring	8	-48 995	-49 934	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-146 520	-171 552	-200 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-172 160	-96 699	-112 000	-112 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 996 260**	**-1 806 994**	**-2 215 000**	**-2 183 875**
DRIFTSRESULTAT		**1 203 573**	**823 008**	**984 000**	**1 014 962**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	59 631	57 827	25 000	25 000
Finanskostnader	11	-756 669	-799 676	-787 000	-787 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-697 038**	**-741 849**	**-762 000**	**-762 000**
ÅRSRESULTAT		**506 535**	**81 159**	**222 000**	**252 962**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		506 535	81 159		

ETTERSTADKROKEN 7 E OG F BRL
ORG.NR. 985149321, KLIENTNR. 5452

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	12	89 024 200	89 024 200
Tomt		19 800 000	19 800 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**108 824 200**	**108 824 200**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		542	12 335
Forskuddsbetalte kostnader		5 638	0
Driftskonto OBOS-banken		536 137	337 995
Sparekonto OBOS-banken		1 017 213	982 929
SUM OMLØPSMIDLER		**1 559 529**	**1 333 258**
SUM EIENDELER		**110 383 729**	**110 157 458**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		5 003 693	4 497 158
SUM EGENKAPITAL		**5 010 293**	**4 503 758**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	13 339 412	13 559 242
Borettsinnskudd	14	91 968 400	91 968 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**105 307 812**	**105 527 642**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		38 802	42 045
Leverandørgjeld		22 985	79 713
Påløpte renter		3 837	4 335
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**65 624**	**126 058**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**110 383 729**	**110 157 458**
Pantstillelse	15	108 817 600	108 817 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.03.2026
Styret i Etterstadkroken 7 E Og F Brl

Mohamed Saraliev/s/ Espen Wiig/s/ Line Wilson/s/

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

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.
Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke.
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

Eiendomsskatt	3 744
Felleskostnader	2 201 399
Lån/Renter	997 438
Leie/felleskostnader tidl.år	-2 746
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 199 832**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-15 510
SUM PERSONALKOSTNADER	**-15 510**

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 2024/2025	-110 000
SUM STYREHONORAR	**-110 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-14 943
SUM REVISJONSHONORAR	**-14 943**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-22 709
Drift/vedlikehold VVS	-13 165
Drift/vedlikehold elektro	-5 094
Drift/vedlikehold heisanlegg	-131 711
Drift/vedlikehold brannsikring	-9 547
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-182 227**

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 742
Vann- og avløpsgebyr	-481 209
Renovasjonsgebyr	-140 843
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-625 794**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-48 995
SUM ENERGI / FYRING	**-48 995**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-58 213
Renhold ved firmaer	-105 033
Andre driftskostnader	-1 503
Kontingenter	-4 220
Bank- og kortgebyr	-3 275
Øreavrunding	84
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-172 160**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte Gjensidige	23 717
Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 124
Renter av sparekonto i OBOS-banken	34 284
Andre renteinntekter	506
SUM FINANSINNTEKTER	**59 631**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-756 669
SUM FINANSKOSTNADER	**-756 669**

NOTE 12
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	89 024 200
SUM BYGNINGER	**89 024 200**

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 39 år.		
Opprinnelig 2012	-16 849 200	
Nedbetalt tidligere	3 289 958	
Nedbetalt i år	219 830	
		-13 339 412
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 339 412**

NOTE 14
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-91 968 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-91 968 400**

NOTE 15
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	91 968 400
Pantelån	13 339 412
TOTALT	**105 307 812**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	89 024 200
Tomt	19 800 000
TOTALT	**108 824 200**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.
- Oppstilling over endring av disponible midler

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, 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 borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

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 borettslaget 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
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 0BSJI-2MONJ-41O40-TTFYT-K327P-EVQPB

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."

Ole Jarle Haukvik
Partner
Serienummer: bankid.no no_bankid:9578-5999-4-1791940
IP: 188.95.xxx.xxx
2026-03-19 11:47:44 UTC

QES

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 0B5JI-2MONJ-41O40-TTFYT-K327P-EVQPB

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

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl. For mer informasjon om Penneos kvalifiserte tillitstjenester, se **https://eutl.penneo.com**.

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 8.04.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.04.26
Selskapsnummer: 5452 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Espen Nagvik og Line Wilson er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Mohamed Saraliev

Styremedlem (kun 2 skal velges)

☐ Emil Mathias Løvenskiold

☐ Espen Wiig

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Magne Bjørnsad

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

VEDTEKTER
FOR
ETTERSTADKROKEN GARASJEANLEGG

vedtatt på sameiermøte den 25.06.2002
Sist endret på ordinært årsmøte 28.05.2019

1. Lagets medlemmer m.v.

Etterstadkroken Garasjeanlegg (heretter Garasjeanlegget) består av to tingsrettslige garasjesameier på hhv. gnr. 435, bnr. 1 og bnr. 2 (garasje 1 og garasje 2). Sameiene består av eierne av garasjene.

Etterstadkroken Garasjeanlegg er etablert og gitt myndighet til å ta seg av felles drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for de to sameiene. De enkelte sameiere har rett og plikt til å være medlem av Garasjeanlegget.

Garasjeanlegget består av 303 parkeringsplasser, henholdsvis 169 plasser i garasje 1 og 134 plasser i garasje 2.

Brukerne av garasjene har rett til nedkjørsel over enkelte eiendommer i Etterstadkroken Terrasse, gnr. 135 bnr. 42, 44,45,46,47,48,49,50 og 51 i Oslo. Denne rettighet er tinglyst som heftelse på de respektive eiendommer.

2. Garasjeanleggets oppgaver

Etterstadkroken Garasjeanlegg skal gjennomføre drift og vedlikehold av garasjene med tilhørende nedkjørsel. Garasjeanlegget har myndighet til å treffe alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Garasjeanlegget kan herunder fastsette regler for bruk av garasjene. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for eierne og brukerne.

3. Styret

3.1 Styret består av 8 medlemmer og 8 varamedlemmer. Følgende deltagende boligselskaper velger ett styremedlem og ett varamedlem hver:

Etterstadkroken 5 A og B Sameie	Gnr 135 Bnr 44, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 7 E og F Borettslag	Gnr 135 Bnr 45, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 5 C og D Sameie	Gnr 135 Bnr 46, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 7 A og B Borettslag	Gnr 135 Bnr 47, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 7 C og D Borettslag	Gnr 135 Bnr 48, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 5 E og F Sameie	Gnr 135 Bnr 49, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 5 G Sameie	Gnr 135 Bnr 50, i Oslo kommune.
Etterstadkroken 5 H Sameie	Gnr 135 Bnr 51, i Oslo kommune.

3.2 Representanter til styret i Etterstadkroken Garasjeanlegg velges på vedkommende selskaps sameiermøte/generalforsamling. Representantene bør velges blant styremedlemmene i eierseksjonssameiet/borettslaget. Styret som velges til Etterstadkroken Garasjeanlegg skal også utgjøre styret i Etterstadkroken Vel. Dersom et boligselskap ikke har valgt en representant til styret i Garasjeanlegget vil styreleder fra det aktuelle eierseksjonssameie / borettslag anses som valgt. Styreleder utpeker da selv en varamann.

3.3 Styre- og varamedlemmer utpekes for 1 år av gangen av årsmøtene i de 8 sameier og borettslag i Etterstadkroken 5 og 7 kfr. pkt. 3.2. Styrets leder og nestleder velges blant styremedlemmene av årsmøte. Navnene på valgte medlemmer må være innsendt til styret før ordinært årsmøte i garasjelaget..

3.4 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstedet. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

3.5 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.

3.6 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.

3.7 Styret står for den daglige ledelse av Garasjeanlegget og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til Garasjeanleggets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjene med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktselskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.

3.8 Styret skal sørge for at Garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

3.9 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.

3.10 Styret påser at kostnadene til Garasjeanleggets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.

3.11 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Garasjeanlegget og tegner dets navn.

4. Årsmøtet

4.1 Garasjelagets øverste organ er årsmøtet der alle sameiere har møte- og stemmerett. Også styre- eller varamedlemmer som ikke er sameiere har møterett. Ordinært årsmøte holdes innen 15. juni og etter sameiermøte/generalforsamling er avholdt i de åtte boligselskapene. Sameiermøte innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

4.2 Forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på årsmøtet må bekjentgjøres for sameierne senest samtidig med innkallingen. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i saker som er satt opp i innkallingen.

4.3 Alle sameiere har èn stemme hver på årsmøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må fremlegges skriftlig ved årsmøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

4.4 Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for Garasjeanleggets styre leder årsmøtet frem til valg av dirigent er gjennomført. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger bekjentgjøres for sameierne.

4.5 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall. Vedtektsendringer som ikke er enstemmige må godkjennes av tingretten jfr. sameielovens §6.
Årsmøtet behandler:

- Årsberetning
- Revidert regnskap
- Innkomne forslag
- Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
- Valg av revisor
- Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer

4.6 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 10% av sameierne skriftlig krever det. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt reglene passer.

5. Fordeling av kostnader

5.1 Garasjeanleggets kostnader fordeles mellom sameierne etter antall eide parkeringsplasser. Betalingsbrøken for hver parkeringsplass er 1/303. Den enkelte sameiers andel av kostnadene inndrives gjennom vedkommendes boligselskap. Det er likevel sameierne selv som er ansvarlige overfor Garasjeanlegget for sin andel av kostnadene. Dette gjelder uavhengig av om sameierne selv bruker parkeringsplassene.

5.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av Garasjeanlegget skal alle innestående midler på lagets konti, etter at Garasjeanleggets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter betalingsbrøken i Garasjeanlegget, jfr.5.1.

6. Bruksrett til boder etc.

Bodene i Garasjeanlegget disponeres av eierne av Garasjeanlegget i samsvar med plantegning utarbeidet av utbygger. Ikke alle sameiere har bruksrett til bod i Garasjeanlegget. Vedlikehold av bodene, herunder kostnader til vedlikehold, er Garasjeanlegget uvedkommende.

7. Fordeling og overføring av parkeringsplasser

7. 1 Rettigheten til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordel av utbygger Pecunia Eiendomsselskap i forbindelse med salget av eiendommene, jfr. fordelingsliste som den enkelte kjøper har mottatt i forbindelse med kjøp av egen eierseksjon / borettslagsleilighet. Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret etter ønske fra de berørte garasjeplasseiere.

Ved utleie av parkeringsplass skal styre og forretningsfører snarest mulig gis melding om navn og adresse på leietaker. Utleie av garasjeplass/bod kan bare skje til beboere i Etterstadkroken 5-7.

7. 2 Garasjeplass kan bare overføres sammen med den boligen som garasjeplassen er knyttet til. Dersom garasjeplassen ønskes overdratt uten i sammenheng med overdragelse av eierseksjon/borettslagsleilighet kan slik overdragelse bare skje til andre eiere av eierseksjon/borettslagsleilighet i de eiendommer som er nevnt i pkt. 3.1.

8. Garasjeanlegget - bruk

8.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Kun kjøretøy tillates i garasjene. Dekk på felg tilhørende kjøretøy til den som disponerer plassen, tillates innenfor brukers oppmerkede parkeringsplass. Ved vasking av garasje, må bruker selv påse at oppmerket parkeringsplass er helt tom. Det vil si at eventuelle kjøretøy, og eventuelle dekk på felg, er fjernet på forhånd.

8.2 All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.

8.3 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjene.

8.4 Lading av elbil/hybridbil kan kun foretas der godkjente ladepunkter er montert.
En sameier kan med samtykke fra styret og for egen regning koble seg til anlegget og få montert egen ladeboks på den parkeringsplass han/hun har bruksrett til.
For å sikre samvirke sammen med det øvrige systemet må anvendes ladeboks som er godkjent av styret. Arbeidet forutsettes utført av autorisert installatør.

Uttak av strøm til f.eks. støvsuger kan foretas fra de avlåste stikkontaktene i garasjene. Nøkkel til de låste boksene kan lånes ved henvendelse til styret.
Det er ikke tillatt å benytte disse kontakter til lading av elbil/hybridbil.

9. Hjemmelsregistrering

Sameierett til den enkelte garasjeplass er registrert på den enkelte sameiers navn i grunnboka. Ved salg må sameier selv sørge for at hjemmel blir overført til ny sameier.

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F

Organisasjonsnummer: 985149321
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 8. april kl. 12:00 til 12. april kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Espen Nagvik og Line Wilson er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. 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 overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 110 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **22**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Mohamed Saraliev (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mohamed Saraliev

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Emil Mathias Løvenskiold (21 stemmer)
Espen Wiig (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emil Mathias Løvenskiold
Espen Wiig

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Magne Bjørnsad (21 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Magne Bjørnsad

Martina Helene Baldacchino/s/
Møteleder

Espen Nagvik/s/
Line Wilson/s/
Protokollvitne

Vedtekter
for
Borettslaget Etterstadkroken 7 E og F
Org. nr. 985149321

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15.05.2006
Endret på generalforsamling 14.5.2007

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Borettslaget Etterstadkroken 7 E og F er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(6) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(5) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(12) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke. Markiser og parabolantenner kan monteres dersom det gjøres i henhold til kravene i husordensreglene.

(13) En andelseier plikter å melde fra til styret i forkant av større rehabilitering av boligen.

(4)Det opprinnelige avtrekket over komfyr må ikke byttes til motorisert avtrekksvifte, da det vil forstyrre avtrekket i øvrige leiligheter.

(5)Alle beboere skal følge anbefalinger og plikter som står i permen «Beboerinformasjon», som fulgte med leilighetene da de var nye.

4-4 Særskilte bestemmelser vedrørende gjerder på bakkeplan

(1) Gjerdene på bakkeplan eies av borettslaget. Andelseiere som har hage med gjerde, kan ikke endre utseende på gjerdet uten styrets forutgående samtykke.

(2) Andelseierne på bakkeplan har eiendomsrett til tomteareal innenfor en grense på 4 meter fra husvegg. Gjerdene rundt hagene ble satt opp lengre ut av estetiske og praktiske hensyn. Eventuell disposisjonsrett fra 4-metersgrensen og ut til gjerdene er en sak mellom de aktuelle andelseierne og velforeningen.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Andelseieren som har bolig med balkong med plankegulv, har ansvaret for vask og oljing av disse plankene.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

(5) Styret har ansvaret for organisering av vedlikeholdet av gjerdene på bakkeplan. Styret kan pålegge andelseierne på bakkeplan å vedlikeholde gjerdene.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

(4)Styret skal gjennom oppslag regelmessig informere beboerne om styrets arbeid.

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

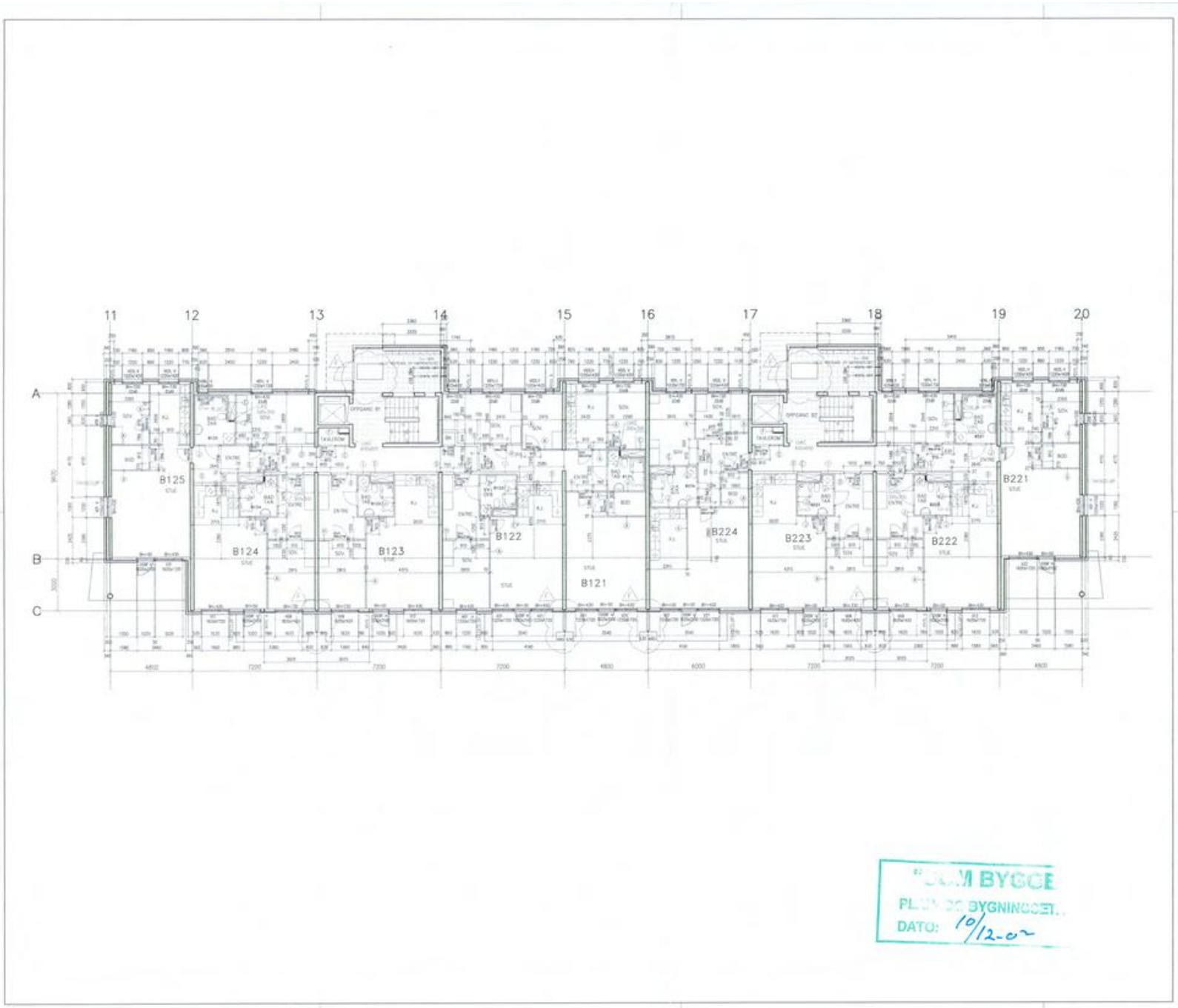
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



NB!
VEDR. VEGGER : ALLE MÅL TIL STENDERVERK

VENTILTYPER:
A : KLAFFEVENTIL
B : FRESH 90/49
C : CTC= = 150

OK VENTIL C+84,21
FOR TYPE C ER GJELDENDE
KOTEHØYDE FOR INNVENDIG VENTIL

AS BUILT

REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

A 11.3 B 020 F

ETTERSTADKROKEN 5

ARBEIDSTEGNING

Etterstadkroken 5 DA / Pecunia AS

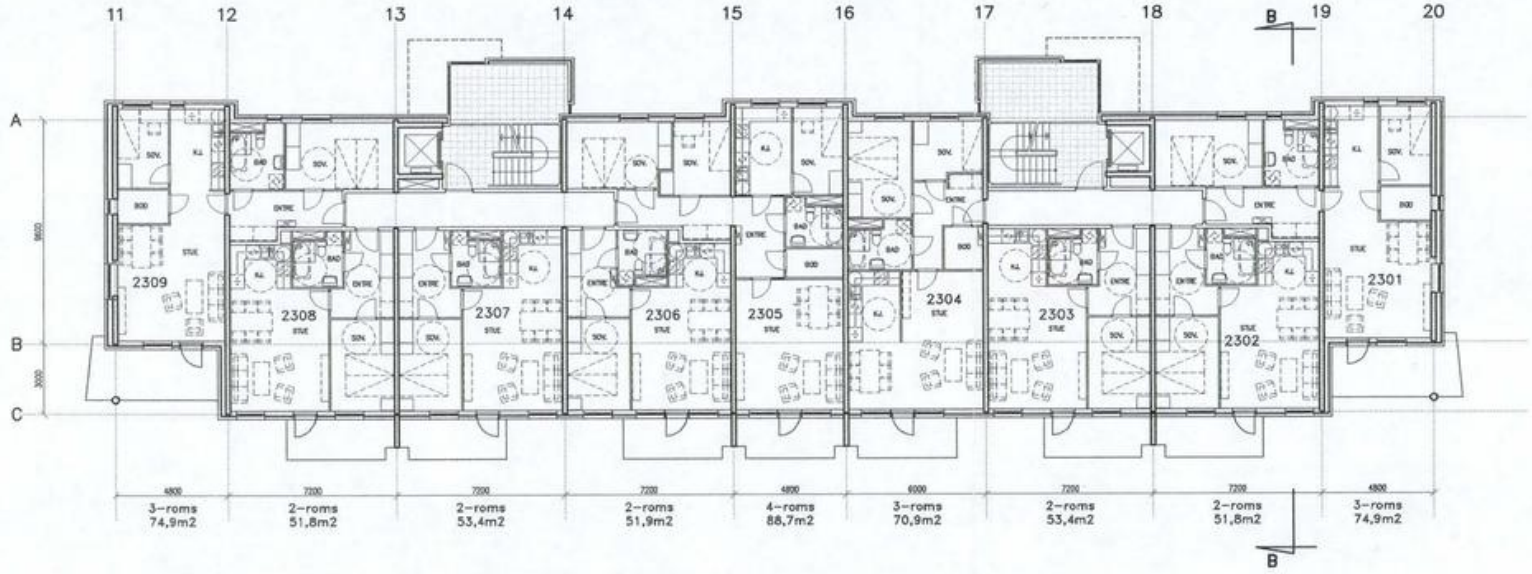
SKANSKA

ARCASA arkitekter AS

Bygning B
Plan 2 etasje

PROSJEKT	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
669	30.05.00	TR/MG	1:100

A 11.3 B 020 F



A 11.0 B2 020 | 1

ETTERSTADKROKEN 5

RAMMESØKNAD, FELT 1

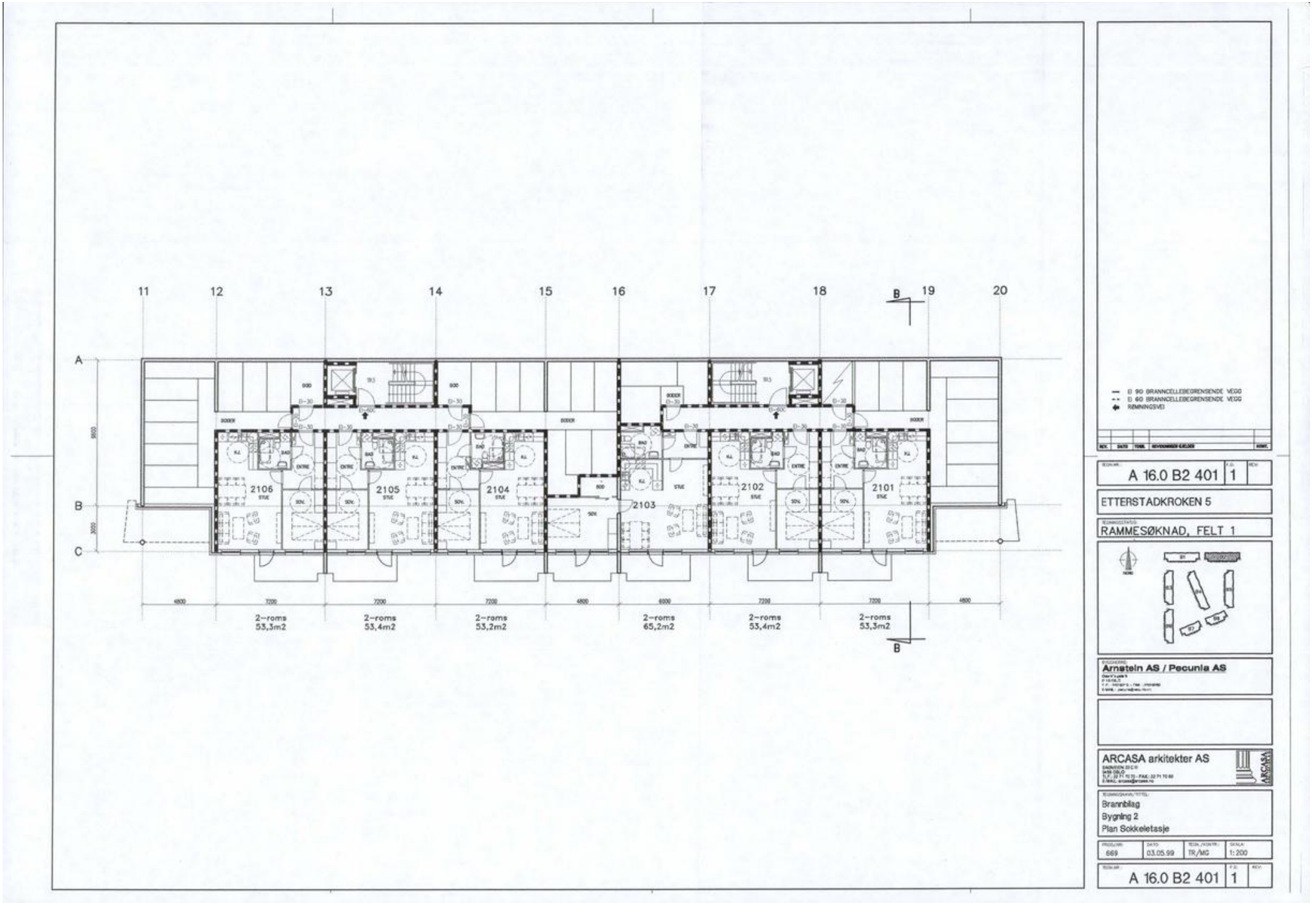
Arnstein AS / Pecunia AS

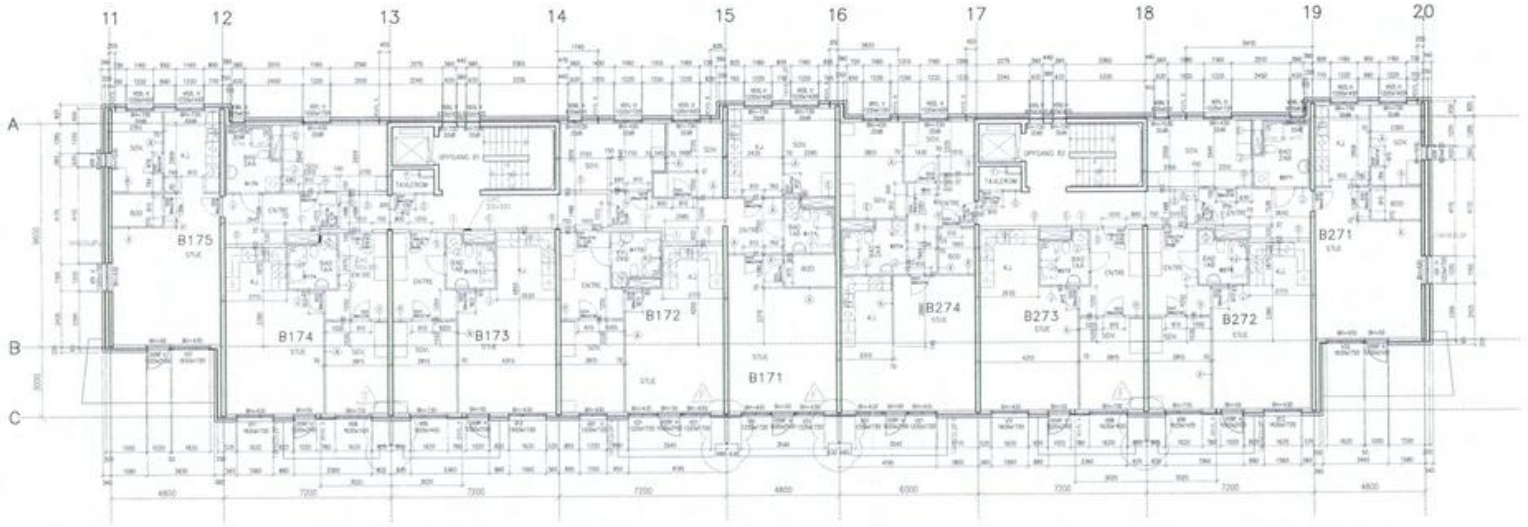
ARCASA arkitekter AS

Bygning 2
Plan 2. etasje

PROSJ.NR.	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
669	03.05.99	TR/MC	1:200

A 11.0 B2 020 | 1


11
12
13
14
15
16
17
18
B
19
20
A
B
C
2106
2105
2104
2103
2102
2101
2-roms
53,3m2
2-roms
53,4m2
2-roms
53,2m2
2-roms
65,2m2
2-roms
53,4m2
2-roms
53,3m2
B
EI 90 (BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
EI 60 (BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
RØMNINGSVEI
A 16.0 B2 401
1
ETTERSTADKROKEN 5
RAMMESØKNAD, FELT 1
Arnstein AS / Pecunia AS
ARCASA arkitekter AS
Brannbilag
Bygning 2
Plan Sokkeletasje
669
03.05.99
TR/MG
1: 200
A 16.0 B2 401
1



NB!
VEDR. VEGGER : ALLE MÅL TIL STENDERVERK

VENTILTYPER:
A : KLAFFEVENTIL
B : FRESH WAVE
C : CTCx – 150

OK VENTIL C+97.71
FOR TYPE C ER GJELDENDE
KOTEHØYDE FOR INNVENDIG VENTIL

AS BUILT

REV	DATO	TEGN.	REVISJONEN GJELDER	KONT.

A 11.3 B 070 F

ETTERSTADKROKEN 5

ARBEIDSTEGNING

Etterstadkroken 5 DA / Pecunia AS

SKANSKA

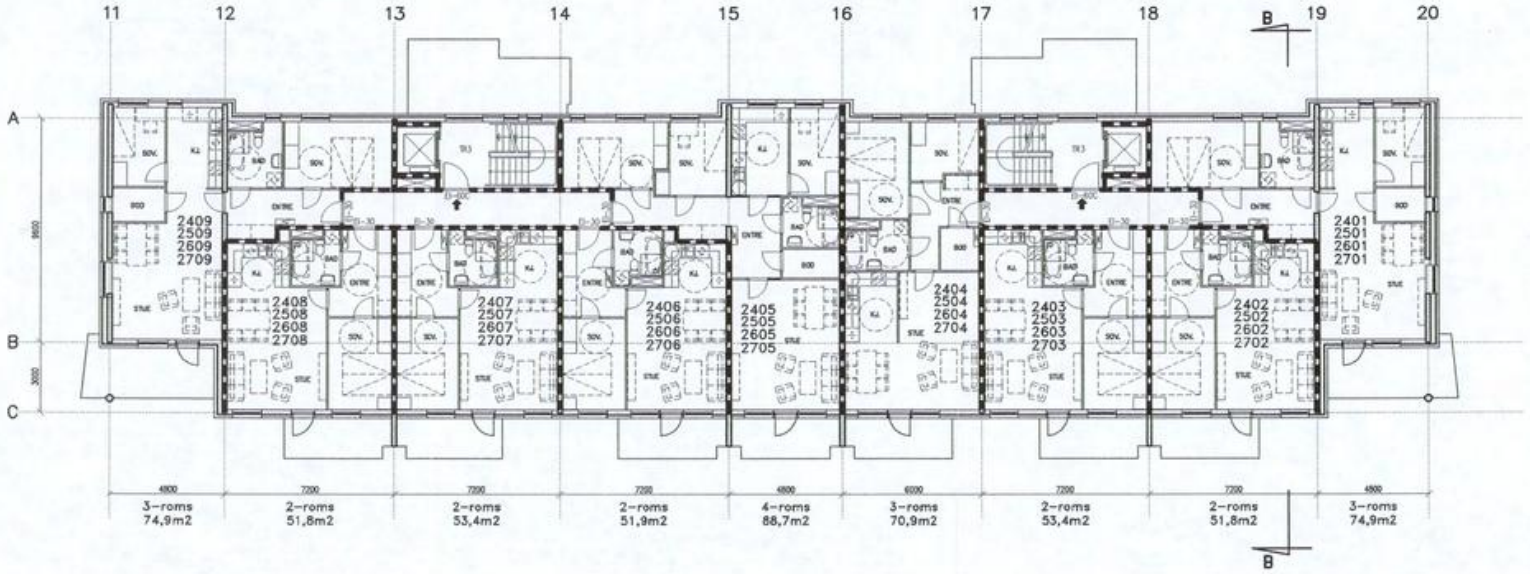
ARCASA arkitekter AS

Bygning B
Plan 7.etasje

PROSJEKT	DATO	TEGN./KONTR.	MÅLESTOKK
669	30.05.00	TR/MG	1:100

A 11.3 B 070 F

"SOM BYGGET"
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
DATO: 10/11-02



EI 90 BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
EI 60 BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
RØMNINGSVEI

A 16.0 B2 404 | 1

ETTERSTADKROKEN 5

RAMMESØKNAD, FELT 1

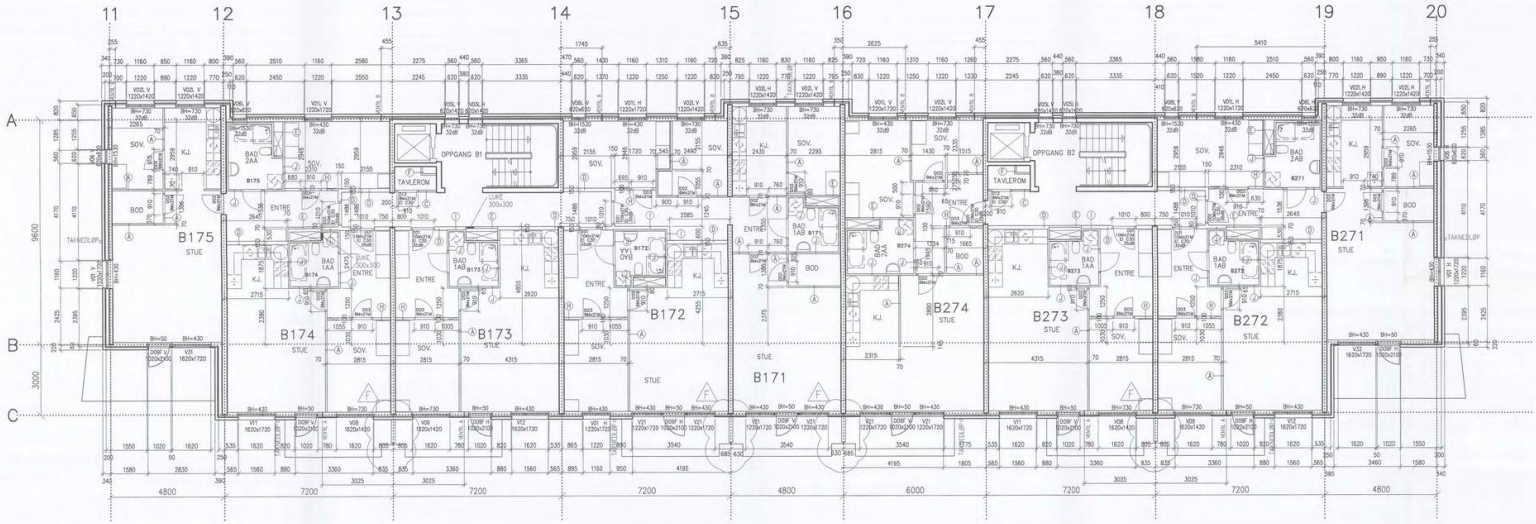
Arnstein AS / Pecunia AS

ARCASA arkitekter AS

Brannbilag
Bygning 2
Plan Typisk etasje

PROSJEKT	DATO	TEGN./KONTR.	SKALA
669	03.05.99	TR/MG	1: 200

A 16.0 B2 404 | 1



VEGG TYPE : A	VEGG TYPE : B	VEGG TYPE : C
1 LAG GIPS 70mm STENDER 600 C/C 50mm ISOLASJON 1 LAG GIPS	1 LAG GIPS 70mm STENDER 600 C/C 50mm ISOLASJON 2 LAG GIPS (FLISER)	2 LAG GIPS 70mm STENDER 600 C/C 2 LAG GIPS EI 60
VEGG TYPE : D	**VEGG TYPE : E**	**VEGG TYPE : F**
2 LAG GIPS 70mm STENDER 600 C/C 70mm ISOLASJON 10mm SPALTE 70mm STENDER 600 C/C 70mm ISOLASJON 2 LAG GIPS R'w=55dB EI 60	70mm STENDER 600 C/C 50mm ISOLASJON 2 LAG GIPS (FLISER) R'w=34dB EI 30	70mm STENDER 600 C/C 2 LAG GIPS EI 30
VEGG TYPE : G	**VEGG TYPE : H**	**VEGG TYPE : I**
FLISER 2 LAG GIPS 70mm STENDER 600 c/c 2 LAG GIPS FLISER	1 LAG GIPS 100mm STENDER 600 C/C 50mm ISOLASJON 1 LAG GIPS	2 LAG GIPS 70mm STENDER 600 C/C 70mm ISOLASJON 47mm HULROM 1 LAG GIPS ISOLASJON PREFAB. VEGG R'w=55dB EI 60
VEGG TYPE : J	**VEGG TYPE : K**	
1 LAG GIPS 50 mm ISOLASJON PREFAB. VEGG	FLISER 2 LAG GIPS 50 mm ISOLASJON PREFAB. VEGG	

NB!
VEDR. VEGGER : ALLE MÅL TIL STENDERVERK

VENTILTYPER:
A : KLAFFEVENTIL
B : FRESH 90dB
C : CTCe – 150

OK VENTIL C+97.71
FOR TYPE C ER GJELDENDE
KOTEHØYDE FOR INNVENDIG VENTIL

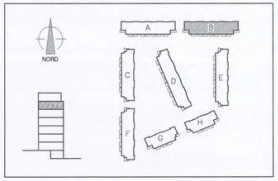
AS BUILT

REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.
F	19.07.02	TR	As built, inot. skillevegger balk.	MG
E	27.09.01	AL	vegg justert, stakeluker innarb., sålyter utgår	GV
D	24.05.01	TR	S3-4, S4-4, Sjakket nåkv. Slått av nåkv. på betong og sjakket	GV
C	22.03.01	TR	S2-4, S3-2, S3-4, Påbretting, kosting/takinnd@ry,vent.	GV
B	23.02.01	TR	S1-4	GV
A	30.01.01	TR	S1-2, S2-2	GV

TEGN.NR: A 11.3 B 070 | F.G. S1-4 | F.G. S2-4 | F.G. S3-4 | F.G. S4-4 | REV. F

ETTERSTADKROKEN 5

TEGNINGSSTATUS:
ARBEIDSTEGNING



TILTAKSHAVER:
Etterstadkroken 5 DA / Pecunia AS
Chev V's gate 5
0119 OSLO
TLF.: 22019210 – FAX.: 22019250
E-MAIL: pecunia@pecunia.no

TOTALENTREPRENØR:
SKANSKA

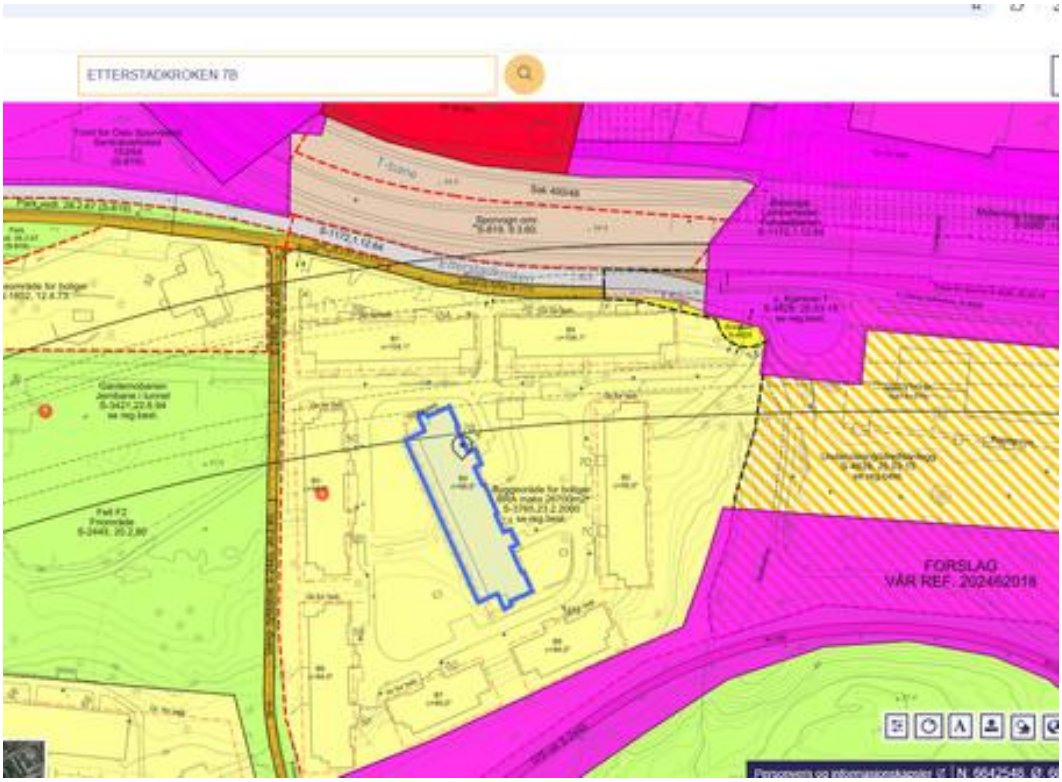
ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C III
0456 OSLO
TLF.: 22 71 70 70 - FAX.: 22 71 70 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Bygning B
Plan 7.etasje

"SOM BYGGET"
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
DATO: 24/7-02

PROSJ.NR:	DATO:	TEGN./KONTR.:	SKALA:
669	30.05.00	TR/MG	1:100

TEGN.NR: A 11.3 B 070 | F.G. S1-4 | F.G. S2-4 | F.G. S3-4 | F.G. S4-4 | REV. F


ETTERSTADKROKEN 7B
FORSLAG
VÅR REF. 202462018

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Selmer Skanska A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

29 JAN. 2003

Dato:

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199906855-29 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADKROKEN 5	Eiendom:	135/42/0/0
Tiltakshaver:	Pecunia AS	Adresse:	Olav V's gaate 5, 0110 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III, 0459 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

Ved nybygg med egen adresse må sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt monteres på godt synlig sted.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Cristina D. Vernhardsson
Overingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: Pecunia A.S, Olav V's gate 5, 0110 Oslo

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Oslo

S-3765

Reguleringsplan med reg.best. for Etterstadkroken 5. GNR.135 BNR.42

Vedtaksdato: 23.02.2000

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199805644

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: 564498

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

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 FOR ETTERSTADKROKEN 5

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til: Byggeområde for boliger
Fellesområde, felles avkjørsel

§ 3. **Generelt**
Bebyggelse tillates oppført innenfor grense for bebyggelse og innefor maks cotehøyder, som angitt på reguleringskartet.
Samlet BRA skal ikke overstige 26 700 m2.
Bygningenes bredde kan ikke overstige 13,6 meter.
Balkonger på gavlvegger kan krage maks 1,5 meter utenfor grense for bebyggelse. Dette gjelder ikke for områdene mellom bygning B1/B2, B3/B6 og B7/B8.
Redusert toppetasje skal maks utgjøre 85 % av underliggende etasjes bruksareal.
Leilighetene skal primært være gjennomgående eller tosidig belyst. Ensidig belyste leiligheter mot nord eller nordøst tillates ikke.
I bygning B1 og B2 skal maks 55 % av leilighetene være 2-roms, minst 36 % 3-roms og minst 9 % 4-roms eller større.
I bygning B3, B4, B5, B6, B7 og B8 skal min 70 % av leilighetene være 3-roms eller større, hvorav 30 % av disse skal være 4-roms eller mer.
Felles utearealer skal tilsvare minst 25 % av samlet BRA. Arealer brattere enn 1:3 kan ikke medregnes i uteoppholdsarealet.
Det skal i forbindelse med søknad om byggetillatelse for felt eller deler av felt sendes inn uteomhusplan for hele området som viser eksisterende og nytt terreng, gangareale med trapper, ramper, arealer for lek og opphold, evt parkeringsplasser, beplantning murer og lignende.
Det skal sikres tilgjengelighet til alle bygninger for brannbil, flyttebiler og renovasjonsbiler. Takvann og vann fra tette flater samt drensvann skal i størst mulig grad tilføres grunnen ved bruk av lokal avvanningsdisponering. Tiltakshaver må utarbeide alternativer for behandling av dette avløpsvannet.

§ 4.

Område B1
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer + redusert toppetasje.
I sokkeletasje kan det innpasses forretning og kontor (service).

Område B2
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 6 etasjer + redusert toppetasje. Underetasje kan innpasses. I sokkeletasje kan det innpasses forretning og kontor (service).

Område B3, B4, og B6
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + redusert toppetasje. Underetasje kan innpasses.

Område B5
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + redusert toppetasje.

Område B7 og B8
Bebyggelsen kan oppføres i inntil 4 etasjer + redusert toppetasje. 2 underetasjer kan innpasses.

§ 5. **Parkering**
Det skal opparbeides parkering for boligene under terreng, i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnorm for Indre by. 5% av plassene skal utformes for bevegelseshemmede med en minimumsbredde på 3,5 m.
Gjesteparkering på terreng kan innpasses på nordsiden av bebyggelsen langs Etterstadkroken.

§ 6. **Atkomst**
Eiendommen skal ha tre avkjørsler fra Etterstadkroken hhv. til et øvre og et nedre nivå samt parkeringskjeller.

§ 7. **Fellesområde**
Fellesområde, felles avkjørsel skal være felles for eiendommene Etterstadkroken 5 og 9, Gnr. 135, Bnr 42 og Gnr. 137, Bnr. 2.

§ 8. **Støy, forurensning og vibrasjoner**
Trafikkstøy fra vei og bane må ikke overstige de laveste verdiene gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer for støy. Det skal redegjøres for tiltak mot støy samtidig med søknad om byggetillatelse.

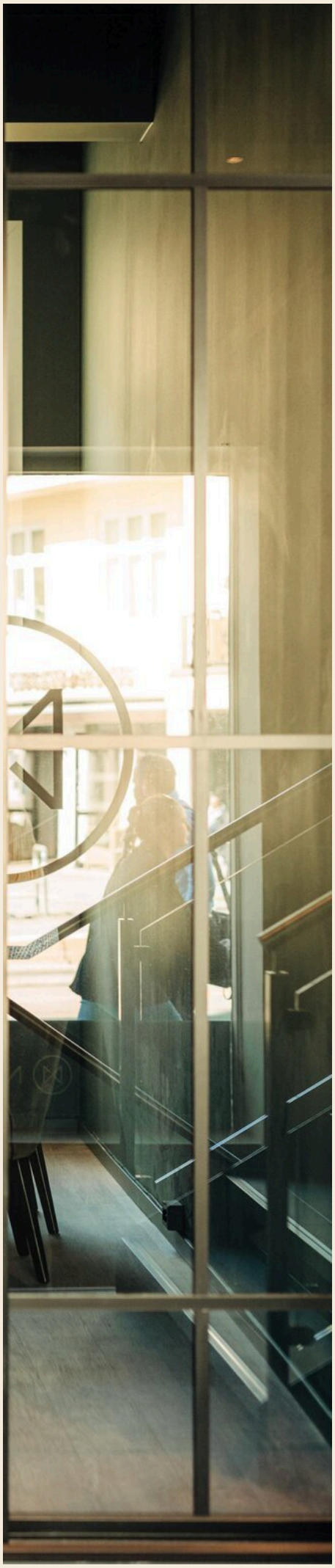
Luftforurensning må ikke overskride de laveste verdier gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer for luftforurensning.
Inneklima skal tilfredsstilles i henhold til helsedirektoratets rundskriv IK-39/91 eller senere vedtatte forskrifter, vedtekter eller retningslinjer.

Velkommen til

Nordvik Torshov

Våre eiendomsmeglere er for deg som setter krav til hvem du lar representere boligen din i et av Oslos mest ettertraktede boligmarkeder. Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen, Iladalen og Gamle Oslo er nabolag med sterk identitet og kjøpere som vet hva de vil ha. Det krever meglere som ikke bare kjenner prisstatistikken, men som forstår hva som gjør hvert enkelt nabolag unikt og hvordan den kunnskapen omsettes til et godt resultat for deg. Det er den typen megler du møter hos oss. Du får tett oppfølging gjennom hele salget, og vi ordner det formelle frem til overtakelse.

Lurer du på hva boligen din er verdt, eller trenger du kanskje en e-takst? Bestill en uforpliktende verdivurdering, ta en boligprat med en av våre meglere, eller se boligene vi har til salgs i området.



Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0252/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Etterstadkroken 7E 0659 OSLO
Matrikkel: Gnr 135, bnr 45 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Vilde Nadden

Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Torshov
v.nadden@nordvikbolig.no
938 55 940