ETTERSTADSLETTA 84

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Info fra forretningsfører
Energiattest
Reguleringskart
Likningsverdi
Ferdigattester
Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet
Etterstadsletta 84
0659 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
1	TG 1	Ingen vesentlige avvik
10	TG 2	Vesentlige avvik
1	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Joachim André Mæhlum Kirkerud
Dato: 09/04/2025

Symreveien 44
Lørenskog 1470
98628518
post@nokkeltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:135, Bnr: 38
Hjemmelshaver:	Anna Caralt Bjørndal
Seksjonsnummer:	76
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1984
Tomt:	22 180,2 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	03.05.24
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Skrånet tomt, pent opparbeidet med plen og prydbusker. Asfaltert adkomst til boligen.

OM BYGGEMETODEN:
Terrasseblokk over 4 etasjer + underetasje.
Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong.
Utvendig kledning av malt panel og teglstein i gavlvegger.
Flatt tak, tekket med papp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår i normalt god stand uten tegn til vesentlige skader eller mangler.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske varmekabler på stort bad.
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:
Stue: 2,38m
soverom: 2,37m
Kjøkken: 2,22m
Bad: 2,12m

PARKERING:
Leiligheten disponerer en garasjeplass med mulighet for å installere elbillader.

DOKUMENTKONTROLL:

Eiendomsverdi.no
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad og entré. Laminat øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette overflater øvrige rom.
Himling: Slette overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om følgende endringer under eget eie:
2021- malt vegger og himling i de fleste rom

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
4. etasje	94	5	0	19	94	0
Kjellerbod	0	2	0	0	0	0
SUM BYGNING	94	7	0	19	94	0
SUM BRA	101					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

Entré, stue, kjøkken, to bad, tre soverom

BRA-e:

Bod på hver sin balkong, målt til 1,3kvm og 2,1kvm.
Bod i samme oppgang, målt til 1,7kvm.
Kjellerbod, målt til 1,9kvm.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Arealet 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.

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

Med laser ble det målt etter skjevheter på tilfeldige steder i etasjeskilleren og det ble registrert disse avvikene:
Gang: 15mm
Stue: 25mm
Soverom: 25mm
Spisestue: 15mm

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Anna Caralt Bjørndal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Takstmann og fagskoleingeniør

09/04/2025



Joachim André Mæhlum Kirkerud

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Lite bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Iht tidligere salgsoppgave er baderommet er modernisert i 2013 med ny baderomsinredning, vegghengt toalett, dusjløsning og nyoppussede flater.
Flislagte vegger og himling med downlights.
Dusjhjørne med 2 stk glassdører og 2- greps blandebatteri.
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Vegghengt toalett

Dør er i våtsone for innredning. Dørblad og listverk fremstår i ok stand, men det gjøres oppmerksom på at materialene ikke er av fuktbestandige materialer. Pga skjevheter i gulvet i entré subber døren i gulvet.

TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid.

Merknader: Levetid for fliser er ihht Byggforskeriedatablad 700.320 20 år.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble kontrollert med laser, der det måles tilfredsstillende fall på gulv i dusjsonen. Øvrig overflatevann har ingen mulighet til å nå sluket pga forhøyningen til dusjsonen. Det anbefales å montere waterguard til øvrig vanninstallasjon. Bom under gulvflis ved dør. Bom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke medføre en kortere levetid på selve badet.

TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin levetid, samt bom i flis.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk av plast med tilhørende vannlås, ingen synlig mansjett. Ukjent alder og utførelse på membran. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Hulltaking ble foretatt i tilstøtende vegg for våtsonen uten at det ble målt forhøyede fuktverdier i bunnsvill.

TG2 vurderes da det er ukjent alder og utførelse på membran.

Merknader: Forventet levetid for membran er 20år.

1.2 Stort bad

TG 2 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Iht til tidligere salgsoppgave er baderommet modernisert i 2013 med ny baderomsinnredning, vegghengt toalett, dusjløsning og nyoppussede flater. Nåværende eier har i ettertid montert badekar.
Flislagte vegger og himling med downlights.
Badekar med en stk svingbar glassdør og 2- greps blandebatteri.
Innredning med slette fronter og heldekkende dobbeltservant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Opplegg for vaskemaskin
- Vegghengt toalett

Dør er i våtsone for badekar, dør og listverk fremstår i ok stand, men det gjøres oppmerksom på at materialene ikke er av fuktbestandige materialer.

TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin levetid.

Merknader:

TG 3 1.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble kontrollert med laser der det stedvis måles tilnærmet flatt fall. Fall under badekar ble ikke kontrollert.
Høydeforskjell fra topp sluk til antatt topp membran ved terskel måles til 15mm, gjeldende krav er minimum 25mm. Det registreres bom i de fleste fliser. Sprekk i en flis. Fug mellom enkelte gulvfliser er løsnet, dette pga løse fliser med bom i.

TG3 vurderes på bakgrunn av mengden flis med bom i.

Merknader:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Sluk av plast. Sluket er ikke nøye undersøkt da det ikke er tilstrekkelig tilkomst under badekaret. Ukjent alder og utførelse på membran. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Hulltaking ble foretatt i tilstøtende vegg for våtsonen uten at det ble målt forhøyede fuktverdier i bunnsvill.

TG2 vurderes da det er ukjent alder og utførelse på membran.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.
Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.
Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.
Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.
Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken pusset opp i 2013, i følge tidligere salgsoppgave.
Benke- og overskap med slette fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benk. Integrert platetopp, komfyr og oppvaskmaskin. Frittstående kjøl/frys. To stk oppvaskkum av kompositt med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Ventilator med avtrekk koblet i kanal. Det er ikke kontrollert om det er tillatt å koble ventilator til kanalen.

Det registreres påbegynning til svelleskader på benkeplate ved oppvaskmaskin. Det savnes komfyrvakt til platetopp og waterguard til oppvaskmaskin.
Hvitevarer er ikke funksjonstestet. Det er ikke opplyst om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene og ventilator.

TG2 vurderes på bakgrunn av manglende komfyrvakt og waterguard, samt begynnelse på svelleskader på benkeplate ved oppvaskmaskin.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

- Det registreres stedvis knirk i gulv.

- Bom i enkelte fliser på kjøkkenet.

- Øvrige rom fremstår som godt vedlikeholdt og i god stand. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning eller skader med behov for utbedring.

TG2 vurderes på bakgrunn av knirk i gulv og bom i fliser på kjøkkenet.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer med tolags isolerglass, montert i 2024.
Balkongdør med tolags isolerglass, montert i 2024.
Inngangsdør av tre, brannklassifisert B30.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Utgang fra kjøkken til balkong på 7,3kvm. Støpt dekke og rekkverk av stål/glass. Det måles tilfredsstillende høyde på rekkverk med 104cm.

Utgang fra stue til balkong på 11,8kvm. Støpt dekke og balkongkasse. Høyde på balkongkasse måles til 58cm, dagens krav til høyde er minimum 100cm, 120cm der balkong er 10 meter over terreng. Glippe under balkongkasse måles til ca. 13-14cm, krav til glippe er maksimum 10cm.

TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt. Eventuelle feil på det skjulte anlegget vil ikke komme frem i rapporten.

Stoppekraner lokalisert i inspeksjonsluke på det lille badet. Stoppekranene fungerer etter hensikten.

Det er ikke påvist tilfredsstillende mansjettløsninger i rørføringer på badene.

Det er benyttet kobberrør som vannforsyningsrør.
Anbefalt brukstid for kobberrør: 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk og avløpsrør av plast: 50 år.

Det er montert vegghengt toalett på badene med spalte for lekkasjesikring fra sisterne. Spalten på det store badet virker å være tett, eller svært liten fra litex platen og innover. Denne anbefales større. Evt lekkasjevann fra det lille badet vil ikke nå sluket, anbefales waterguard.

TG2 vurderes da vann- og avløpsrør har passert halvparten av sin levetid, samt ingen synlig mansjett rundt rørføringer på badene og ikke tilfredsstillende lekkasjeløsning for sisternene.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft til boligen via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg. Tilluft til stort bad via spalte under dørblad, ingen tilluft til det lille badet. Badene er tilkoblet naturlig avtrekk.

TG2 vurderes da badene er tilkoblet naturlig avtrekk, samt ingen tilluft til lite bad.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sikringsskap plassert i trappeoppgang med automatsikringer og 6 kurser. Hovedsikring på 35amp. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrader gis ikke til det elektriske anlegget.

Merknader:

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert før oppstart av oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Lite bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da flisene har passert over halvparten av sin levetid.
1.1.2	Lite bad Overflate gulv
	TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin levetid, samt bom i flis.
1.1.3	Lite bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det er ukjent alder og utførelse på membran.
1.2.1	Stort bad Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes da flisene har passert halvparten av sin levetid.
1.2.3	Stort bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 vurderes da det er ukjent alder og utførelse på membran.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes på bakgrunn av manglende komfyrvakt og waterguard, samt begynnelse på svelleskader på benkeplate ved oppvaskmaskin.
3.1	Andre rom
	TG2 vurderes på bakgrunn av knirk i gulv og bom i fliser på kjøkkenet.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes da vann- og avløpsrør har passert halvparten av sin levetid, samt ingen synlig mansjett rundt rørføringer på badene og ikke tilfredsstillende lekkasjeløsning for sisternene.
6.3	Ventilasjon
	TG2 vurderes da badene er tilkoblet naturlig avtrekk, samt ingen tilluft til lite bad.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.2.2	Stort bad Overflate gulv
	TG3 vurderes på bakgrunn av mengden flis med bom i. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 25.000. - og 50.000.-

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

INFO FRA FORRETNINGSFØRER

Infinita Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Infinita v/Mia Jakobsen
Tvetenveien 152 B, 0671 OSLO
E-post: WM120_3005946@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 120/3005946/174-24-0042 etterstadsletta 84 . Vår ref.: 1203-1-076 Dato: 01.04.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Boligsameiet Nygård Terasse
Organisasjonsnr:	975821102
Seksjonseier:	Bjørndal, Anna Caralt
Medeier:	
Leilighetsnummer:	076
Adresse:	Etterstadsletta 84, 0659 OSLO
Seksjonsnummer:	76
Gnr.	135
Bnr.	38

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 90108779.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Dersom selger har garasjeplass, følger denne seksjon. Se felleskostnader. Vedtatt utskfitning av balkongdører og vinduer, dette lånefinansieres. Det er søkt om lån kr 10 500 000 i OBOS-banken Felleskostnadene øker med 8% fra 1.7.24. Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207933767
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	24 841 380,00
Innfrielsesdato:	30.05.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208351028
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	6,95%
Restsaldo	10 470 215,00
Innfrielsesdato:	30.06.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 098,76,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	104,00	
TV/internett	229,00	
Felleskostnader	5 765,76	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 194,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 006,-
Annen formue:	13 936,-
Gjeld:	235 798,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207933767
Restsaldo:	165 255,62
Kapitalkostnader:	1 334,16

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208351028
Restsaldo:	69 637,90
Kapitalkostnader:	435,96

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 230 599,43,-, 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 Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

HUSORDENSREGLER FOR

BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERRASSE

Endret:
26.4.1996
29.4.1997
17.4.2023

Forretningsfører:
OBOS Eiendomsforvaltning AS

1.

Beboerne plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av husstanden og de som gis adgang til leiligheten.

2.

Styret kan gjennom rundskriv eller andre meldinger til beboerne foreta midlertidige endringer eller tilføyinger i husordensreglene. Dette må endelig vedtas på følgende sameiermøte.

3.

Vaktmester har fullmakt fra styret til å påse at husordensreglene overholdes, og kan på sameiets vegne gripe inn ved overtredelser.

Henvendelser til styret eller forretningsfører om husorden skjer skriftlig.

4.

Motorisert ferdsel på gangveiene er ikke tillatt. Det samme gjelder også unødvendig kjøring på veiene til blokkene. Farten skal her holdes i gangfart. Farten i garasjene skal holdes under 15 km/t.

Parkering, herunder bilvask, skifting av dekk o.l., er ikke tillatt på veier, gangveier og plener. Utvendig vask av bil i garasjene er ikke tillatt. Gjesteparkeringsplasser skal kun brukes av gjester. Det vises for øvrig til parkeringsbestemmelsene.

5.

A: Søppelcontainerne skal kun brukes til husholdningsavfall, som må innpakkes slik at søppelet ikke faller ut. Er en av containerne full, skal annen container benyttes, slik at lokket kan lukkes. Dette for at fugl og rotter ikke skal få tilgang til avfallet. Alt annet avfall skal leveres på kommunens gjenbruksstasjoner som har rutiner på mottagelse av dette.
Søppel skal ikke settes utenfor søppelcontainerne eller utenfor utgangsdøren.

Det må ikke kastes brennende, lett antennelig og lett knuselig avfall i containerne.

B: Garasjeplassen er kun til oppbevaring av bil, motorsykkel og sykler. Brennbare ting og væsker eller annet lettantennelig er ikke tillatt å lagre i garasjene. Dette vil bli fjernet uten varsel på eiers regning. Det er heller ikke tillatt å kaste dette i sameiets søppelkasser

Gule sekker som settes ut ved oppussing skal markeres med seksjonsnummer og må fjernes i løpet av kort tid.

6.

Alle rom må holdes oppvarmet på en slik måte at vann og avløp ikke fryser.

Annet enn toalettpapir må ikke kastes i toalettet.

7.

Det må ikke holdes dyr som er til ulempe for andre beboere i leilighetene. Dyr må holdes i bånd på sameiets område, og skal holdes utenfor barns lekeplasser. Ekskrementer må fjernes.

8.

Musikk- og sangundervisning tillates bare etter skriftlig avtale med styret og/eller naboene.

9.

Beboerne plikter å sørge for ro i og utenfor leilighetene. De må ikke brukes slik at andre sjeneres.

Støy som er forårsaket av håndverksmessig arbeid skal begrenses til følgende tider:

-07.00 – 21.00 på hverdager

-08.00 – 18.00 på lørdager

Det skal være ro på søndager og andre helligdager.

Vær spesielt oppmerksom på at musikkanlegg i leilighetene og høylydt tale og musikk på terrassene og balkonger vil kunne forstyrre beboerne.

Banking og risting av tepper fra terrasser og balkonger er ikke tillatt.
Tørking av tøy på terrassene og balkong må skje maksimum 1 meter over gulv.

Det må utvises stor hensynsfullhet ved grilling. Av hensyn til bl.a. brannfare er det kun tillatt med gass/elektrisk grill på terrasse og balkong.

Ved vask av terrassegulv og vinduer eller ved annen vannbruk, må man forholde seg slik at vann ikke renner via overløpet/flomløpet og ned på naboens terrasse. Terrasserennen må til enhver tid holdes fri for hindringer og avløp/nedløp må være åpent slik at vann kan renne der. Blomsterkassens utløp for drenering skal ledes til terrasserennen.
Beplantingen må være av en slik art at den ikke medfører ulempe eller belastning for naboer under eller over.

Det er ikke tillatt å ha gjenstander stående i oppganger og kjellerganger, med unntak av barnevogner og hjelpemidler for funksjonshemmede på anviste plasser.

Sykler skal stå i sportsboder, sykkelboder, i kjellerrom under 104-106 eller på private områder i tilknytning til seksjonen samt i sykkelstativ ute.
Sportsutstyr, leker og private ting må ikke plasseres i kjellerganger eller på fellesarealer.

Beboerne plikter å holde oppgangsdørene lukket og låst til enhver tid.

Beboerne plikter å verne om trær, plener og andre ytre anlegg.

Det er strengt forbudt å kaste sneiper, snusrester og annet avfall over kanten på terrassen eller gjennom vinduer slik at det kommer ned på fellesarealet.

Styrets godkjennelse må innhentes for alle forandringer som har innvirkning på bebyggelsens utseende, så som f.eks. maling, antenner, skilt eller andre utvendige innretninger.

Ved brudd på denne bestemmelsen kan styret kreve at forholdene tilbakeføres til det opprinnelige.

12

Innvendige endringer i leilighetene som medfører inngrep i byggets bærende konstruksjoner må ikke foretas. Likeledes må det heller ikke foretas forandringer som kan være til ulempe for naboer.

Det er pga. av brannfare ikke tillatt å koble vifter til luftekanaler. Bare kaldt vann skal kobles til vaske- og oppvaskmaskiner.

Legging av parkett eller annet hardt gulvbelegg i leilighetene må skje på håndverksmessig måte (flytende), etter godkjenning fra styret.

13.

På postkasser og ringetablåer skal det kun benyttes skilt i.h.t. sameiets standard til enhver tid. Postkasseskilt skal inneholde seksjonsnummer.

Velkommen til nye seksjonseiere i Boligsameiet Nygård Terrasse

Velkommen til Nygård Terrasse! Vi håper alle nye beboere vil trives hos oss.

Nygård Terrasse er et av tre boligsameier bygget av Selvaag på 1980-tallet. Nygård Terrasse ble ferdigstilt i 1983. Innflyttingen pågikk i perioden 1983-1984. Boligsameiet består av i alt 165 boenheter fordelt på 12 oppganger. Størrelsen på leilighetene varierer fra 2 – 5 rom, og fra 43 kvm til 116 kvm. Alle leilighetene har en stor stueterrasse og de fleste av de største leilighetene har en kjøkkenbalkong i tillegg. På nettsidene våre finner du mer informasjon om leilighetstyper, fordeling av boder osv.

Kontaktinformasjon

Boligsameiet Nygård Terrasse

vibbo.no/nygard-terrasse

E-post: nygaardterrasse@styrerommet.no

Postkasse til styret er plassert ved søppelskuret ved Etterstadsletta 98 (ES 98)

Etterstad Vel: etterstad.no

Praktisk informasjon

- ✓ **Nøkler til leilighet, felles oppgang og garasje** bestilles gjennom OBOS som er forretningsfører, tlf 22 86 59 99
- ✓ **Navneskilt til ringetablå** bestilles ved å kontakte styret på Vibbo eller på e-post.
- ✓ **Postkasseskilt** bestilles av seksjonseier selv. Kontakt: post@hemerlas.no, tlf 23 05 80 10 og oppgi at du bor i Nygård Terrasse Boligsameie.

Se liste over øvrige telefonnummer i oppgangene

Drift av sameiet

Blokkene er organisert som et boligsameie der hver eier har bruksrett over en bestemt leilighet og fellesarealene.

Sameiet er organisert med et styre som er ansvarlig for drift og vedlikehold av fellesarealer og bygninger (utvendig). Styret består av fire styremedlemmer og en leder. Styreleder og styremedlemmer velges for to år av gangen, på sameiets årlige generalforsamling.

Generalforsamlingen avholdes normalt i mars /april hvert år. Alle sameiere oppfordres til å møte opp på generalforsamlingene. Oppdatert informasjon om styreleder og styremedlemmer finner du på Vibbo. Her kommer også all informasjon om hva som skjer i sameiet, i tillegg til at beboere kan legge ut info og ting de ønsker å dele med andre beboere.

Dugnader

Det avholdes dugnad vanligvis to ganger i året, på våren og høsten. Ved å møte opp på dugnad bidrar beboerne både til å holde området vårt ryddig og pent, samt å holde felleskostnadene nede. Dugnaden avsluttes alltid med hyggelig samvær og grilling ved lekeplassen.

Forsikring

OBOS Eiendomsforvaltning er forretningsfører. Informasjon om forsikringsselskap finnes på Vibbo.

KabelTV/ EKTV

Borettslagene og sameiene på Etterstad har etablert et eget aksjeselskap, Etterstad KabelTV AS (EKTV). EKTV AS eier kabelnettet på Etterstad som distribuerer TV, internett mv. til beboerne. Aksjene i EKTV AS er fordelt etter antall leiligheter i hvert enkelt borettslag og sameie. Nygård Terrasse eier ca. 10% av aksjene. EKTV har per 2014 en rammeavtale med Telia på TV, IP-telefoni og internett.
Alle leiligheter har en TV-boks og et modem fra Telia som følger med leiligheten. TV-boksen har en grunnpakke med kanaler samt en rekke valgfrie kanaler. Modemet gir kablet og trådløst nett på 50Mbps. Begge deler kan endres og oppgraderes ved å ta kontakt med Telia på telia.no.

Bygningsmassen

I det følgende gir vi litt informasjon om forhold ved bygningene det kan være nyttig å vite litt om:

Tak

Takhimlingen i enden av hver stue, mot terrassene, er lavere enn øvrig tak. Denne boksen inneholder membran for å unngå lekkasje fra terrassen over. Det skal ikke skrus eller spikres i denne boksen på grunn av fare for hull i membran. Lamper skal forankres i veggen.

Terrasser

Beboere er selv ansvarlige for å rense renner og nedløp for løv og annet hageavfall fra balkongene. Påse at vann ikke blir liggende i rennene. Nedløpene tetter seg lett, bruk stakefjær om nødvendig. Rens også rennen i boden jevnlig.

Vann og avløp

Dersom beboere skal gjøre arbeid på vann, avløp og i våtrom må følgende retningslinjer følges.

- ✓ Utføres av autorisert håndverker
- ✓ Bytte ut kopperrør, dersom dette ikke er skiftet fra før, og stoppekraner med utstyr etter dagens norm.
- ✓ Melde endringer til styret. Her skal det legges ved:
  - Kopi av autorisasjon fra håndverker

- Rapport fra ansvarlig håndverker om hva slags arbeid som er gjort
- Meldeskjema til styret finner du på Vibbo

Dersom dette ikke følges kan det få konsekvenser for et eventuelt forsikringsoppgjør, samt at beboer kan blir ansvarliggjort for skader som kan oppstå i andres leiligheter.

Merk at det ikke er tillatt å kople vaskemaskin eller oppvaskmaskin til varmtvannstilførselen.

Ventilasjon

Hver leilighet har lufteluker på kjøkken og bad. I tillegg er det spalter over vinduer. Man kan regulere luften ved å åpne og lukke disse.

Det er ikke tillatt å kople ventilator over komfyr ut gjennom yttervegg eller til det felles ventilasjonssystemet (luftelukene). Det er kun tillatt å bruke ventilator med kullfilter.

Brannvarslere

Alle seksjonseiere plikter å ha godkjent brannvernutstyr i sin leilighet. Det anbefales optiske brannvarslere samt brannslokkingsapparat som har skum (ikke pulver). **Sjekk utstyret i din leilighet minimum hvert år.**

Bruk av terrasser

For å få så lik og helhetlig fasade som mulig ber vi alle beboere være oppmerksomme på følgende:

- ✓ **Markisene på stuesiden** skal være i hel lengde, seks meter. Dette gir fasadene et helhetlig uttrykk. Det må søkes styret om markiser på kjøkkensiden. Utvendige persienner og rullgardiner er ikke tillatt.

- ✓ **Parabolantenner** som installeres på terrasser må plasseres i gulvhøyde og maks være 1 meter, slik at de ikke synes over kanten på blomsterkassa. Parabolantenner må plasseres slik at de ikke er synlige fra bakkeplan

- ✓ **Tørkestativ** skal være lavt og ikke synlig fra bakkeplan. Det er ikke tillatt å ha tørkesnor på terrassen.

- ✓ Ved **grilling s**kal det benyttes gassgrill eller elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt

- ✓ **Ikke kast sneipene over terrassekanten**. Røykere bes vise hensyn å benytte askebeger. Styret får jevnlig tilbakemeldinger om at sneiper lander på markiser og i blomsterkassene.

Innvendig fellesarealer

- ✓ **Kun barnevogner** skal stå parkert i inngjerdet område i inngangspartiene i hver oppgang

- ✓ **Sykler** skal ikke plasseres i fellesarealene. Beboere skal benytte egne boder, egne sykkelskur eller utvendig sykkelparkering (foran ES 90, 84-86)

- ✓ Det er ikke tillatt å plassere gjenstander i kjellerganger som for eksempel gamle møbler, sykler, hvitevarer med videre. Kjellerganger er rømningsveier. Gjenstander som oppbevares her, vil bli fjernet uten forvarsel.

- ✓ Beboere skal ikke "mellomlagre" avfallsposer i oppgangene.

Utearealene

Blomster og busker trenger tilsyn. Beboere oppfordres til å bidra med å luke i bedd der de bor og vanne i tørkeperioder.

Plassering av sykler. Sykler parkeres i egne sykkelskur eller anvist plass til sykler i underetasje. Foran ES – 86-88 og ES 90 er det egne utvendige sykkelstativ. Styret anmoder alle om å sette syklene inn for vinteren slik at ikke de blir ødelagt.

Fotballsparking skal foregå på plassen nedenfor Dumpa barnehage eller i bunn av akebakken. Da forstyrres ikke naboene!

Det er ikke tillatt å klatre på søppelskur og sykkelskur.

Gule avfallssekker som benyttes under oppussing skal markeres med seksjonsnummer og må fjernes fortløpende og innen kort tid.

Parkering

De fleste seksjonseiere har egen parkeringsplass i garasjen, med innkjørsel under ES 92 eller ES 96. Det er kun tillatt å lagre bildekk i garasjen. Gjesteparkering ved ES 92 og ES 96 kan benyttes inntil tre døgn med eget gjesteparkeringskort synlig i ruta eller benytte det digitale parkeringssystemet gjest.pservice.no brukernavn: Nygård passord: Terrasse. Beboere kan stå på gjesteparkeringen inntil to timer.

Det er ikke tillatt å parkere på gangveiene. Håndverkere kan laste av og på og deretter parkere på gjesteparkeringsplassene. Hvis håndverker trenger å stå på gjesteplassene over 3 døgn, kontakt styret.

Elbil. Sameiet har et felles ladeanlegg for hybrid- og elbiler. Alle bestillinger av ladestasjoner skal gå via styret for å sikre at det kun blir installert godkjent og kompatibelt utstyr. Styret har valgt Movel som leverandør for drift av felles ladeanlegg. Beboere som skal ha en ladestasjon må tegne et abonnement hos Movel. Se movel.no for detaljer.

Kjøring på gangveier

Kjøring på gangveiene i sameiet er kun tillatt i forbindelse med av - og pålessing. Kjøring skal begrenses til et minimum og må skje i lav fart.

Avfall

Matavfall (grønne poser), plast (lilla poser) og restavfall (vrengt/hvit bærepose) kastes i søppelskurene. Det er egne luker til papir og papp. Grønne og lilla avfallsposer fås på Rema 1000.

Kontainer til glass og metall finnes ved Rema 1000. Lyspærer og batterier kastes i egen beholder på Rema 1000.

Det skal ikke settes gjenstander, hageavfall eller annet foran søppelskurene. Her henvises det til gjenbruksstasjonene i byen. Nærmeste gjenbruksstasjon ligger på Kampen.

Se for øvrig mer om dette på Oslo Kommune/Renovasjonsetatens egne nettsider:
http://www.renovasjonsetaten.oslo.kommune.no

Styret i Nygård Terrasse

V E D T E K T E R

for

NYGÅRD TERRASSE org. nr. 975 821 102

Vedtektene er vedtatt på konstituerende sameiermøte den 28.02.1984

Revidert i sameiermøte den 27.04.99, 18.03.10, 17.03.11, 22.03.12, 14.03.13 og 26.03.2015. Endret på ekstraordinært årsmøte 08.11.18 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse

Sameiets navn er Boligsameiet Nygård Terrasse. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 7. desember 1983.

1-2 Hva sameiet omfatter

(1) Sameiet består av 165 boligseksjoner på eiendommen gnr. 135 bnr. 38 i Oslo kommune.

(2) Den enkelte bruksenhet består av en sammenhengende og klart avgrenset del av en bygning, med egen inngang.

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

1-3 Sameiebrøk

(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

(2) Sameiebrøken bygger på hoveddelens areal. Balkonger/terrasser/uteareal/boder og parkeringsplasser er ikke med i dette arealet.

2. Rettslig disposisjonsrett

2-1 Rettslig disposisjonsrett

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

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

(3) Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold. Det samme gjelder ny seksjonseiers/leietakers navn og kontaktinformasjon.

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

2-2 Godkjenning av leietager
(1) En seksjonseier har rett til å leie ut sin seksjon, men leier må godkjennes av sameiet ved styret. Søknad om godkjennelse skal sendes styret minst 14 dager før leietaker skal flytte inn i leiligheten Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning, endre farger, utskiftning av vindusglass, knytte kjøkkenventilator til avtrekk eller til friluft, eller liknende.
- Antenner kan etter godkjenning monteres inntil vegg på terrasser og verandaer i en maks øvre høyde på 1 meter målt fra gulv.
- Beboere som skal anskaffe eller skifte terrassemarkise, må kjøpe markiser i hel lengde 6 meter. Dette gjelder kun terrassesiden.

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

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

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

(8) Seksjonseiere med leilighet på bakkeplan i blokk 8, 9 og 10 har bruksrett, men ikke rettslig disposisjonsrett til inngjerdet areal på terrassesiden. Seksjonseiere plikter å holde trær/busker og planter vedlike slik at det ikke er til sjenanse for naboene.

3-2 Ordensregler og dyrehold
(1) Årsmøtet har fastsatt vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Sameiets garasjeplasser

4-1 Organisering.
Bruksrett til garasjeplasser følger de seksjonene som har garasjeplass, og kan bare selges sammen med disse.

4-2 Ladepunkt for el-bil og ladbare hybrider
(1) En seksjonseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybrider i tilknytning til en parkeringsplass seksjonen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

(2) Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte seksjonseier. Det samme gjelder eventuelle kostnader ved frakopling av strømtilførselen. Det er ikke tillatt å bruke annen form for strømtilførsel, for eksempel motorvarmeuttak eller lignende. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

5. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

(5) Seksjonseieren skal rense sluk og holde avløpsrør åpne frem til fellesledningen. Dette gjelder også sluk på balkong eller lignende, som ligger til bruksenheten. Stengekraner for varmt og kaldt vann skal vedlikeholdes regelmessig ved å skrus av og på av seksjonseier.

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

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

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

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

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

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

(12) <u>Elektrisk arbeid og arbeid med vann og avløp i bad eller kjøkken:</u>
Seksjonseier plikter å meddele styret skriftlig om arbeid av slik art.
Installasjoner skal være utført av kvalifisert og autorisert personell.
Dette skal dokumenteres skriftlig for styret.

Ved rehabilitering av kjøkken og bad skal eksisterende røropplegg også rehabiliteres.

(13) Eier av seksjon er forpliktet til å utføre en fagmessig forsvarlig, kvalifisert og autorisert installasjon og vedlikehold av innretninger som innglassing, levegger, gjerder, i bad og kjøkken o.lign. som vedkommende har montert/bygget på egen seksjon eller fellesareal, og er ansvarlig for mulige skader på egen eller andres seksjon eventuelt fellesareal som måtte være forårsaket av dette.

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

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

(3) Sameiets vedlikeholdsplikt omfatter også slikt som utskifting av sluk, vinduer, veranda- og ytterdører til boligene eller reparasjon og utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

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

6. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

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

(2) Dersom særlige grunner taler for det, kan kostnadene fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.
Kostnader forbundet med kollektivt bredbånd og TV fordeles med lik andel per tilknyttet seksjon.

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

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

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

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

6-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse
De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. I tillegg har sameiet tinglyst panterett i hver seksjon med kr. 15.000,- til dekning av sameiets fellesutgifter.
Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

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

7 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

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

7-2 Pålegg om salg av seksjonen
Hvis en seksjonseier til tross for skriftlig advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf. eierseksjonsloven § 38. Advarselen skal opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder og 4 andre medlemmer.

(2) Styremedlemmene tjenestegjør i to år hvis ikke årsmøtet har bestemt noe annet. Styremedlemmer kan gjenvelges.

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

(4) Årsmøtet skal fastsette eventuelt vederlag til styret for foregående styreperiode. Styret bestemmer fordelingen av vederlaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av 2 styremedlemmer i fellesskap.

9. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(4) Bortsett fra saker som skal behandles av ordinært årsmøte, kan årsmøtet bare ta beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet. Hvis alle seksjonseiere er til stedet på årsmøtet og stemmer for det, kan årsmøtet også ta beslutning i saker som ikke står i innkallingen. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er ikke til hinder for at styret beslutter å innkalle til nytt årsmøte for å avgjøre forslag som er fremsatt i møtet.

9-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

9-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

9-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

9-8 Flertallskrav ved ulike beslutninger på årsmøtet
(1) Beslutninger på årsmøtet tas med vanlig flertall av de avgitte stemmene hvis ikke annet flertallskrav er fastsatt i eierseksjonsloven eller vedtektene. Vedtektene kan ikke fastsette strengere flertallskrav enn det som er fastsatt i loven.

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

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

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

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

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

9-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

10 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

10-1 Forretningsfører
Sameiet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

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

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

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

11 Diverse opplysninger

11-1 Definisjoner

I disse vedtektene menes med

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

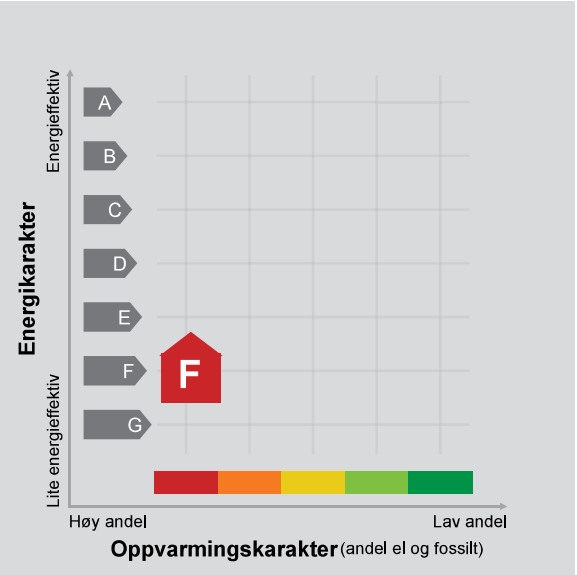
11-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

11-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Etterstadsletta 84
Postnummer	0659
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	76
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80911025
Bruksenhetsnummer	H0403
Merkenummer	Energiattest-2025-102280
Dato	04.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

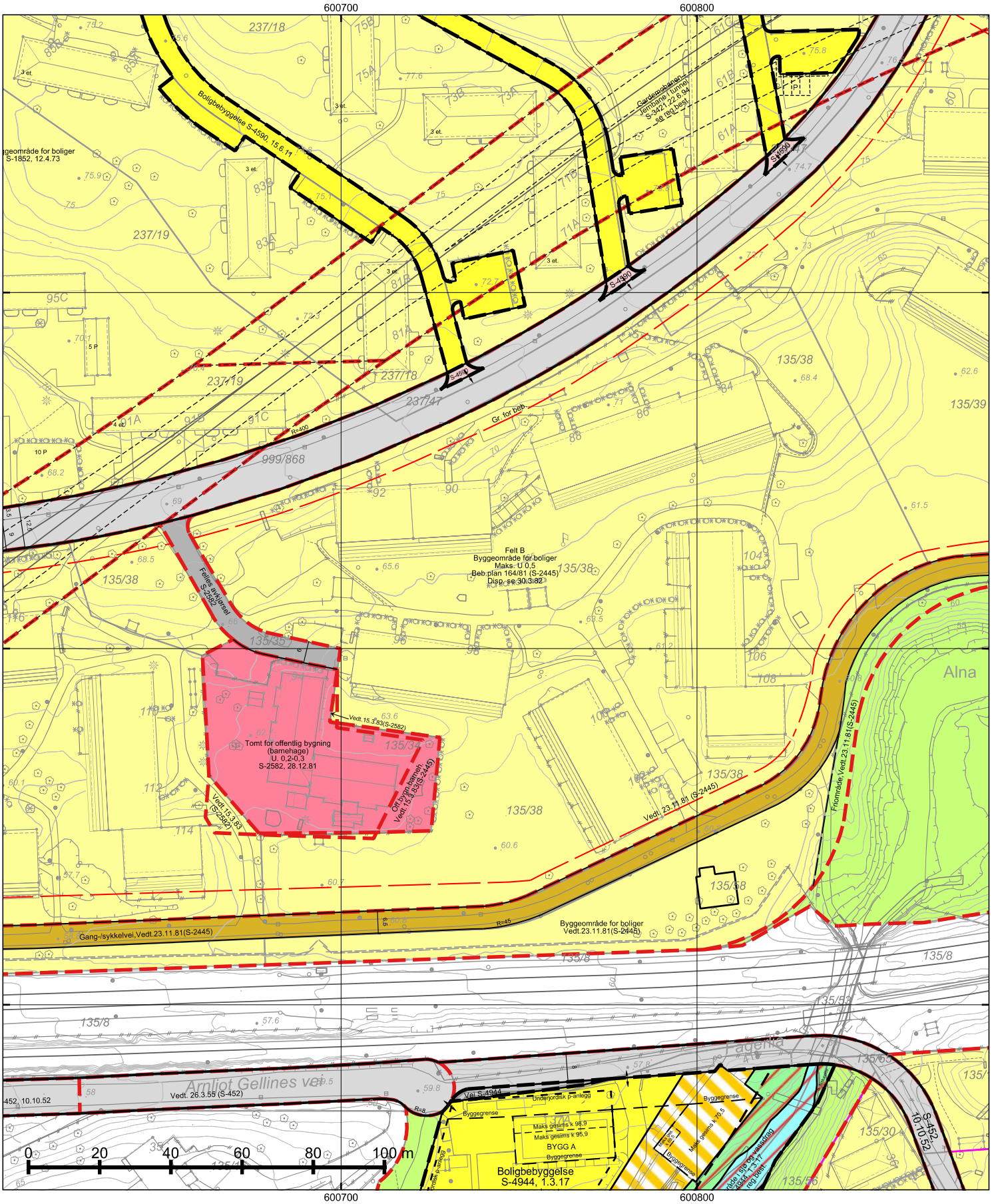
Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper,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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsinformasjon. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 140602/ 86508969
Adresse: ETTERSTADSLETTA 84
Gnr/Bnr: 135/38
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

LIKNINGSVERDI

Beregne formues- og beregnet markedsverdi på din bolig

Her kan du regne ut boligens formuesverdi for 2024. Det er de opplysningene du tidligere har sendt Skatteetaten som danner grunnlaget for formuesverdien som blir forhåndsutfylt i skattemeldingen.

Alle felt må fylles ut.

1 Eiendommens adresse

Etterstadsletta 84, 0659 OSLO Endre

2 Boligen

Leilighet, Opprinnelig byggeår 1984, Boligens areal (P-ROM) 94 Endre

3 Eierandel

Primærbolig, Min eierandel er 100% Endre

Formuesverdi primærbolig

Beregnet markedsverdi: 7 604 909 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

1 901 227 kroner

Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?

For inntektsåret 2024 kan du kreve å få satt ned formuesverdien hvis du kan dokumentere at formuesverdien for primærboligen overstiger 25 prosent av boligens markedsverdi per 31.12.2024. For boliger med markedsverdi over 10 000 000 kroner beregnes formuesverdi til 70 prosent av markedsverdien over 10 000 000 kroner.

Markedsverdien dokumenterer du med enten:

- takst som er gitt av kvalifisert takstmann
- verdivurdering fra eiendomsmegler som har kjennskap til distriktet, eller
- observerbar markedsverdi (dvs. det den aktuelle boligen eller tilnærmet lik bolig i samme område er solgt for).

Dokumentasjonen må være datert og nyere enn 1. juli 2024.

Den dokumenterte markedsverdien oppgir du i skattemeldingen.

Nedsatt formuesverdi vil bli satt til 25 prosent av dokumentert markedsverdi for primærboliger det første året. De fem påfølgende inntektsårene gis det er forholdsmessig fradrag.

For mer informasjon - Endre fomuesverdi av egen bolig (primærbolig)

Beregne formues- og beregnet markedsverdi på din bolig

Her kan du regne ut boligens formuesverdi for 2024. Det er de opplysningene du tidligere har sendt Skatteetaten som danner grunnlaget for formuesverdien som blir forhåndsutfylt i skattemeldingen.

Alle felt må fylles ut.

1 Eiendommens adresse

Etterstadsletta 84, 0659 OSLO Endre

2 Boligen

Leilighet, Opprinnelig byggeår 1984, Boligens areal (P-ROM) 94 Endre

3 Eierandel

Sekundærbolig, Min eierandel er 100% Endre

Formuesverdi sekundærbolig

Beregnet markedsverdi: 7 604 909 kroner

Din andel av boligens beregnede formuesverdi:

7 604 909 kroner

Kan du kreve å få satt ned formuesverdien?

For inntektsåret 2024 kan du kreve å få satt ned formuesverdien hvis du kan dokumentere at formuesverdien for sekundærboligen overstiger 100 prosent av boligens markedsverdi per 31.12.2024.

Markedsverdien dokumenterer du med enten:

- takst som er gitt av kvalifisert takstmann
- verdivurdering fra eiendomsmegler som har kjennskap til distriktet, eller
- observerbar markedsverdi (dvs. det den aktuelle boligen eller tilnærmet lik bolig i samme område er solgt for).

Dokumentasjonen må være datert og nyere enn 1. juli 2024.

Den dokumenterte markedsverdien oppgir du i skattemeldingen.

Nedsatt formuesverdi vil bli satt til 100 prosent av dokumentert markedsverdi for sekundærboliger det første året. De fem påfølgende inntektsårene gis det er forholdsmessig fradrag.

For mer informasjon - Endre formuesverdien - annen bolig (sekundærbolig)

FERDIGATTESTER

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 23.02.2022
STEINAR OLAV KILE	202107665 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Andreas Juul Bergene	

Adresse:	ETTERSTADSLETTA 86	Eiendom:	135/38/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE	Søker:	KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Etterstadsletta 86

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for innglassing av terrasse på bakkeplan, mottatt 18.02.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202107665			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		12.04.2021	1/7
Plan 1. etasje, leilighet og utsnitt terrasse	A20-1	15.04.2021	1/9
Snitt A-A og fasadeutsnitt	A40-2	15.04.2021	1/10
Fasader nordvest og gavl	A40-1	15.04.2021	1/11

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Andreas Juul Bergene - saksbehandler
Aleksander Stein Engvoll - enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 ™ OSLO 5 • 68 30 40

OS/KL

KOPI

Oslo, den 6.5.85

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted

Arbeidets art: Gnr.135,bnr.31, Bl.6, Etterstadsletta 84-86-88

Journalnr. 82/100

Avsluttende synsforretning 15.1.85

Bygningens art: Nybygg

Byggherre: Terrasseblokk

Byggemelder: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

Ansvarshavende: A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

Sjef.ing. Harald Buhs, Holmenveien 19, 0374 OSLO 3

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

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

For bygningssjefen

Ole Sandnæs

Ole Sandnæs

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

SKJ. c-15. AND/ORD. 3003.

Plan- og bygningsetaten

Oslo

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 08.08.2022
STEINAR OLAV KILE	201806981 - 29 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mari Helene Slagsvold	

Adresse:	ETTERSTADSLETTA 84 - 108	Eiendom:	135/38/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE	Søker:	KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Etterstadsletta 84 - 108

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av fasader, mottatt 17.03.2022.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201806981			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasader 90 og 91	A40-01-5	08.05.2018	1/12
Fasader 96 og 98	A40-01-5	08.05.2018	1/13
Fasader 100 og 102	A40-01-8	08.05.2018	1/14
Fasader 90 og 92	A40-02-5	08.05.2018	1/15
Fasader 84 og 88 gavl	A40-02-6	08.05.2018	1/16
Fasader 96 og 98	A40-02-7	08.05.2018	1/17
Fasader 100 og 102	A40-02-8	08.05.2018	1/18
Fasader 104 og 108	A40-02-9-10	08.05.2018	1/19
Fasader 104, 106 og 108	A40-02-9-10	08.05.2018	1/20
Fasader 84 -86 - 88 inngang og terrasseside	A40-01-6	08.05.2018	1/21

Sluttrapport for avfallshåndtering

Innsendte sluttrapport for avfall er ikke ferdigbehandlet pr dags dato.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. §27b. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Vennlig hilsen

Mari Helene Slagsvold - saksbehandler
Celine Jødal - for enhetsleder Aleksander Stein Envoll
avdeling for byggeprosjekter
tett by øst

Kopi til:
BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668, 0129 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS
St. Olavs plass 3
0165 OSLO

Dato: 24.06.2019

Deres ref.: | Vår ref.: 201812376-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Anne Marit Vagstein | Arkivkode: 531

Byggeplass:	ETTERSTADSLETTA 84 - 108	Eiendom:	135/38/0/0
Tiltakshaver:	BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE	Adresse:	v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668, 0129 OSLO
Søker:	KILE STOKHOLM ARKITEKTER AS	Adresse:	St. Olavs plass 3, 0165 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Etterstadsletta 84 - 108

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fasadeendring, mottatt 21.06.2019.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201812376			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	D01	03.09.2018	1/6
Fasade inngang- og terrasseside nr. 90 og 92	A40-01-5	28.08.2018	1/8
Fasade inngang- og terrasseside 84-88	A40-01-6	28.08.2018	1/9
Fasade inngang- og terrasseside nr. 96 og 98	A40-01-7	28.08.2018	1/10
Fasade inngang- og terrasseside nr. 100 og 102	A40-01-8	28.08.2018	1/11
Fasade inngang- og terrasseside nr 104, 106 og 108	A40-01-9 10	28.08.2018	1/12
Fasade galv nr. 90 og 92	A40-02-5	28.08.2018	1/13
Fasade gavl 84-88	A40-02-6	28.08.2018	1/14
Fasade gavl 96-98	A40-02-7	28.08.2018	1/15
Fasade gavl 100 og 102	A40-02-8	28.08.2018	1/16
Fasade gavl nr 104, 106 og 108	A40-01-9 10	28.08.2018	1/17
Detaljtegning	A51-101	09.08.2018	1/18
Detaljtegning og perspektiv	A52-101	09.08.2018	1/19
Detaljtegning, snitt	A30-01	03.09.2018	1/20

Detaljtegning, plan 3. etasje	A20-03	03.09.2018	1/21

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 24.06.2019 av:

Anne Marit Vagstein - saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668, 0129 OSLO, nygardterrasse@styrerommet.net

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Infinita (WM)

Oppdragsnr.
174240042

Selger 1 navn
Anna Bjørndal

Gateadresse
Etterstadsletta 84

Poststed	Postnr
Oslo	0659

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2021

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 3

Antall måneder: 11

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Gjensidige Forsikring

Polise/avtalenr.: 90108779

Spørsmål for alle typer eiendommer

Document reference: 174240042

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Da jeg kjøpte leiligheten var det påvist noe fukt i nedre del av dussjonen på det store badet. Jeg valgte å sette inn et badekar for å forhindre at fukten skulle spre seg.

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Badekaret som ble satt inn ble gjort ved hjelp av vennetjeneste.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sølvkre observert på badene. Disse ble sanert ved hjelp av profesjonell hjelp og ved bruk av åte. Se vedlagt rapport (Oslo Veggdyrkontroll).

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

Svar: Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

Document reference: 174240042

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er varslet om at gang og sykkelstien ved bygningen skal oppgraderes. Styret i sameie følger denne saken som ikke er endelig godkjent.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Nygård Terrasse Boligsameie er medeier i EKTV- Etterstad Kabel TV. EKTV ble opprettet i 1985 av 10 seleskaper som ønsket å eie sitt eget nett. Dette har gitt store fordeler da EKTV har forhandlet med Telia. Kommunkasjonen inn til EKTV går via styret.

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Observert noe sølvre på badene i leiligheten (2024) og dette har blitt sanert med profesjonell hjelp (Oslo Veggdyrkontroll - se faktura/rapport). Ikke observert etter sanering.

Dokumenter

Rapport sølvkre (som PDF) (1).pdf

Document reference: 174240042

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 174240042

E-Signing validated

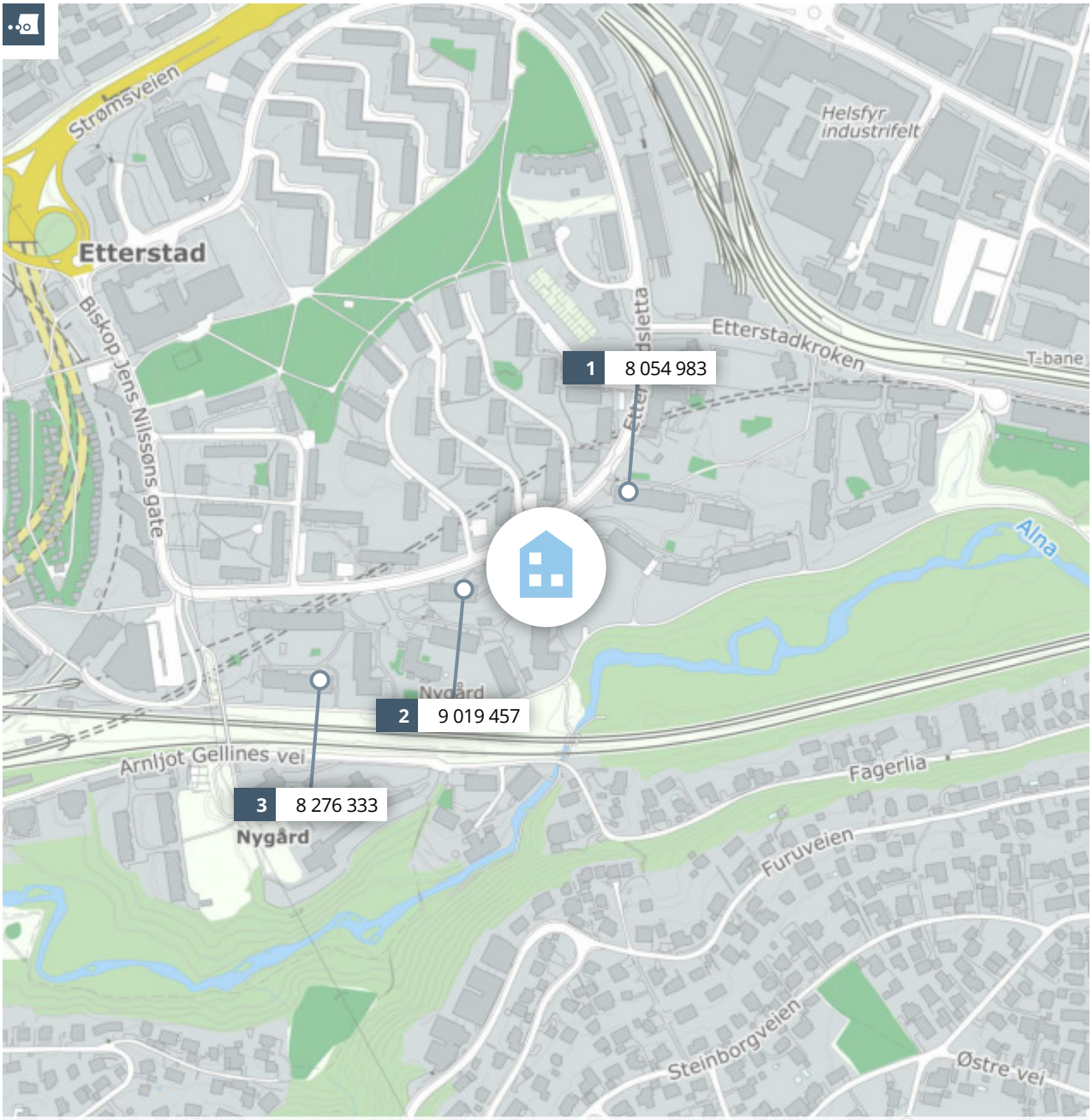
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Caralt Bjørndal	1335a10799b30d05f29266 88327c7ff582872555	07.04.2025 18:33:33 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 174240042

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

ETTERSTADSLETTA 84

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Infinita den 11.04.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Therese Bjerke.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

PrivatMegleren Infinita 11.04.2025

Etterstadsletta 84, 0659 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1984

GNR 135 BNR 38 FNR 0 SNR 76 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRYNSENG

Verdivurdert til

7 500 000

230 600	7 730 600	82 240
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	94 m²	7 m²	- m²	19 m²	- m²	- m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	6 099
Formue	-
Soverom	3
Etasje	4

Balkong Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM					SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Etterstadsletta 60				11.03.2024	8 200 000	**8 000 000**	54 983	8 054 983	**80 550**
	100 m²	1984	3. etg	3 sov						
2	Etterstadsletta 90				20.01.2025	8 800 000	**8 750 000**	269 457	9 019 457	**85 089**
	106 m²	1983	1. etg	3 sov						
3	Etterstadsletta 128				02.04.2025	8 100 000	**8 200 000**	76 333	8 276 333	**76 633**
	108 m²	1983	2. etg	3 sov						

Velkommen til Etterstadsletta 84 - en gjennomgående og innbydende 4-roms selveierleilighet i byggets toppetasje.

Beliggenheten er særdeles attraktiv og barnevennlig, med umiddelbar nærhet til lekeplasser, ballplass, skøyteis og store, grønne friområder.

Her bor man sentralt, men allikevel med en følelse av å leve naturnært. Boligen kan skilte med en nordvestvendt balkong på 7,3 kvm og en sydøstvendt balkong på 11,8 kvm med naturskjønt utsyn.

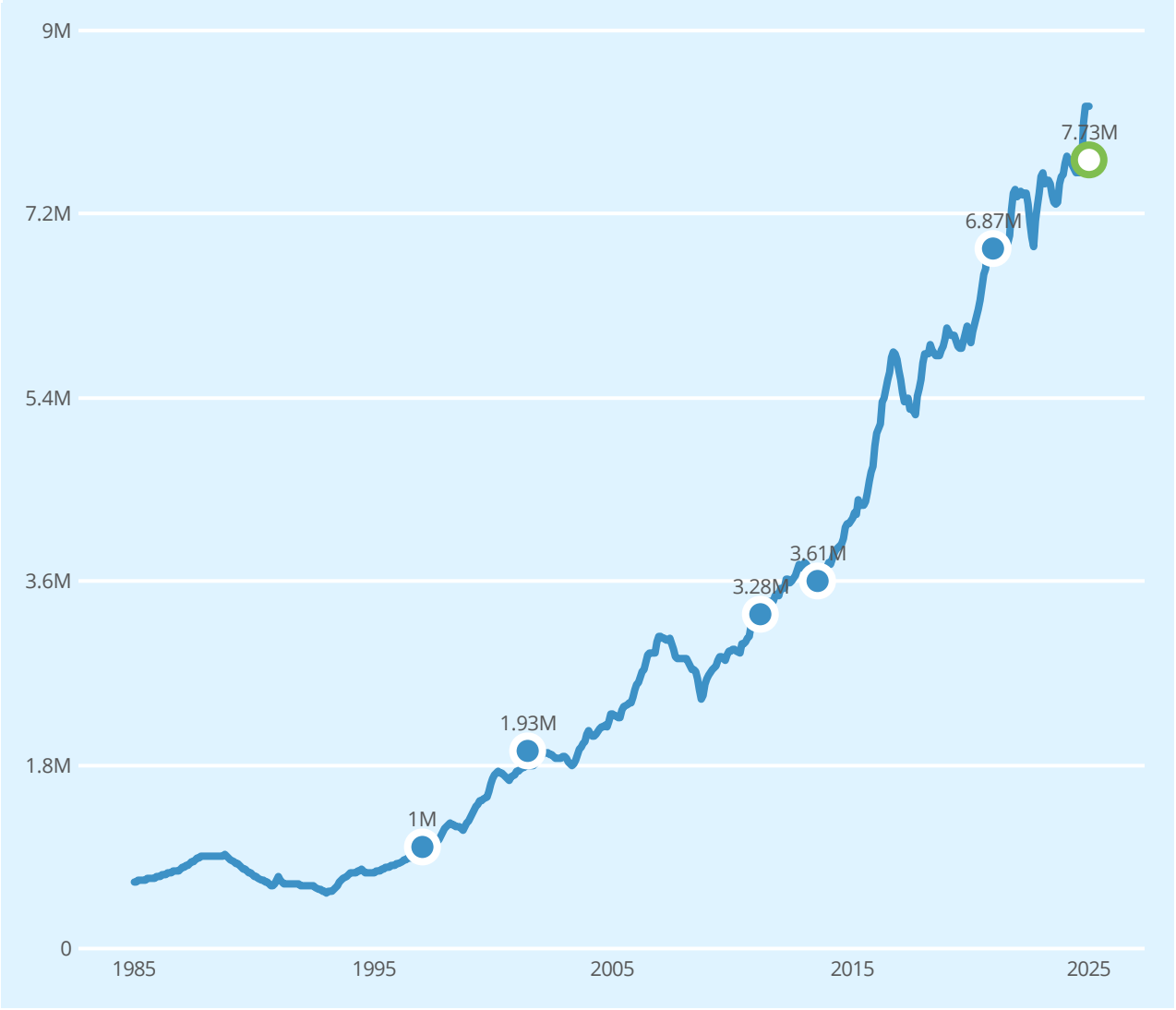
Leiligheten fremstår med delikate fargevalg, og flere rom er pusset opp i senere år.

Her er det en romslig og pen stue og et stilrent, velutstyrt kjøkken med spiseplass. Videre har leiligheten to helflisede bad fra 2013 og tre gode soverom med garderobeløsning. Det disponeres fire boder og en garasjeplass. Vinduer og balkongdører er fra 2024.

Velkommen!

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
20.02.2021	08.03.2021	01.06.2021	6 950 000	6 700 000	167 835	6 867 835	
18.10.2013	05.11.2013	03.12.2013	3 590 000	3 590 000	16 289	3 606 289	
10.06.2011	21.06.2011	05.08.2011	3 190 000	3 250 000	28 164	3 278 164	
09.08.2001	29.08.2001	18.12.2001	1 950 000	1 930 000	-	1 930 000	
19.03.1997		19.03.1997	-	1 000 000	-	1 000 000	
25.11.1985		25.11.1985	-	600 000	-	600 000	2

2 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i BRYNSENG grunnkrets nå

7
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

38
dager

Leiligheter solgt i BRYNSENG grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

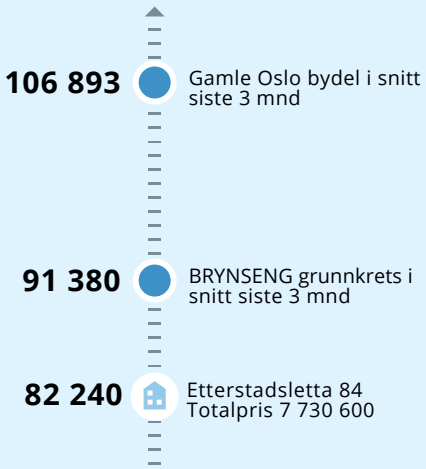


Solgt i snitt i løpet av

10
dager

for 4.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Etterstadsletta 84
Gnr. 135 Bnr. 38 Snr. 76 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
174-24-0042

Meglerforetak: Infinita Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Therese Bjerke

Telefon / Mobil: 22 76 24 44 / 41 58 40 74

E-post: therese.bjerke@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater