PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

ETTERSTADKROKEN 7E

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Etterstadkroken 7E

Nabolaget Brynseng/Etterstadsletta søndre - vurdert av 153 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

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

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Etterstadsletta - 12013	4 min
Etterstadsletta - 12012	4 min

OFFENTLIG TRANSPORT

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

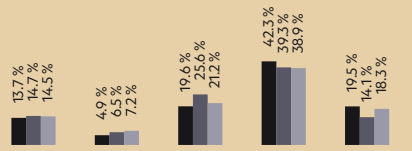
BARNEHAGER

Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 132 barn	4 min 0.3 km
Etterstad barnehage (1-5 år) 125 barn	5 min 0.5 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 å... 68 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Etterstadsletta	5 min
Rema 1000 Etterstad	10 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

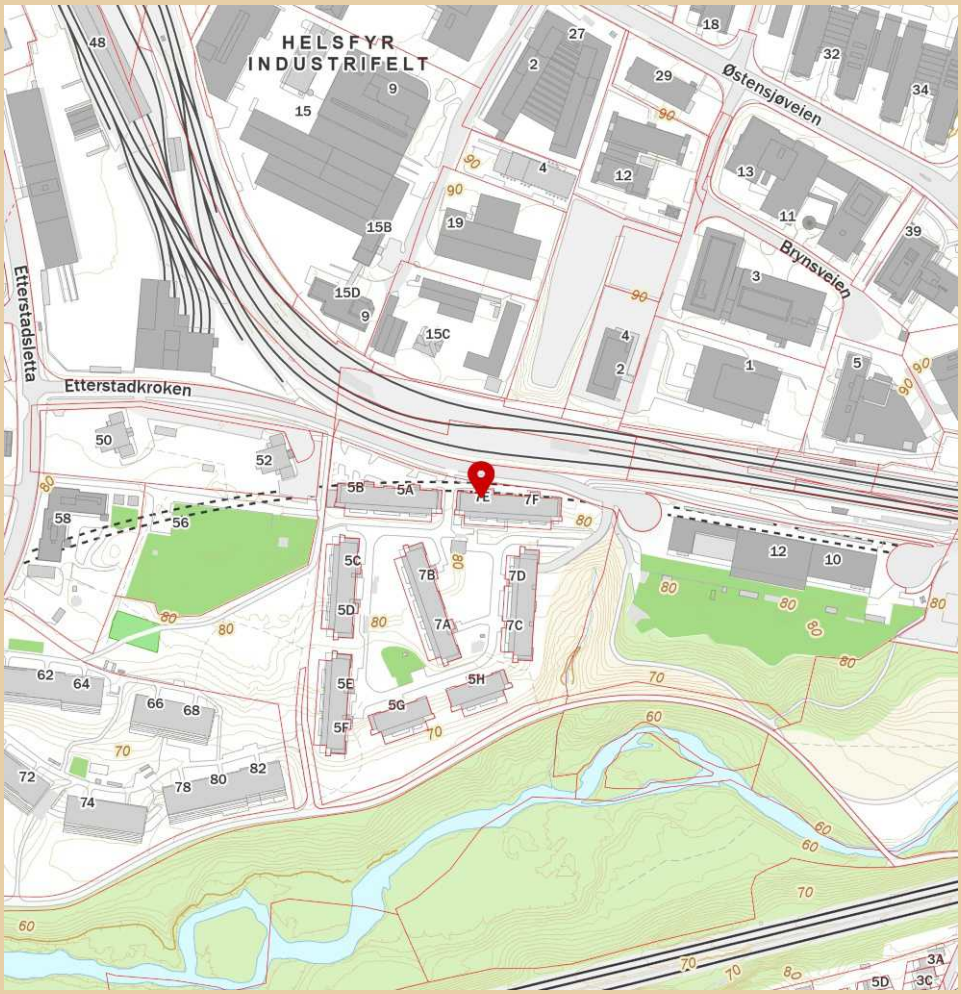
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Etterstadkroken 7E

Nabolaget Brynseng/Etterstadsletta søndre - vurdert av 153 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

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

OFFENTLIG TRANSPORT

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

BARNEHAGER

Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 132 barn	4 min 0.3 km
Etterstad barnehage (1-5 år) 125 barn	5 min 0.5 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 ... 68 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Etterstadsletta	5 min
Rema 1000 Etterstad	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	14 min
Fyrstikktorget Apotek	14 min
Bryn Vinmonopol	15 min

SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

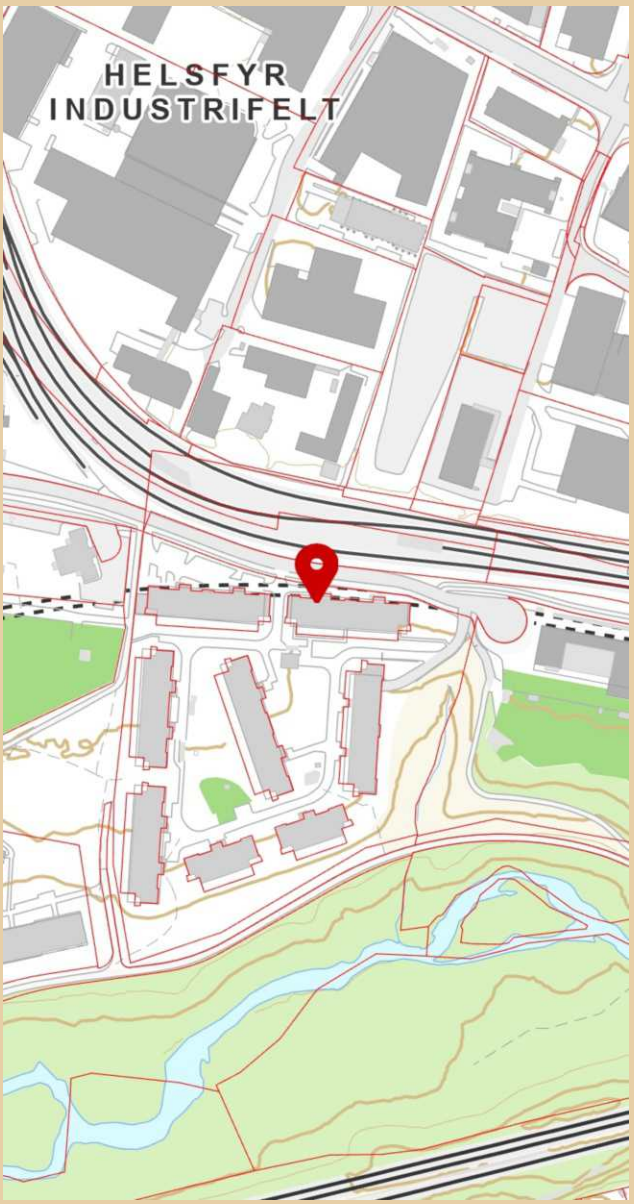
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F

Organisasjonsnummer: 985149321
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 19. mai kl. 09:00 til 22. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

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

Antall stemmer for vedtaket: **27**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **7**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **25**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **9**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **26**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **8**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

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

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **10**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

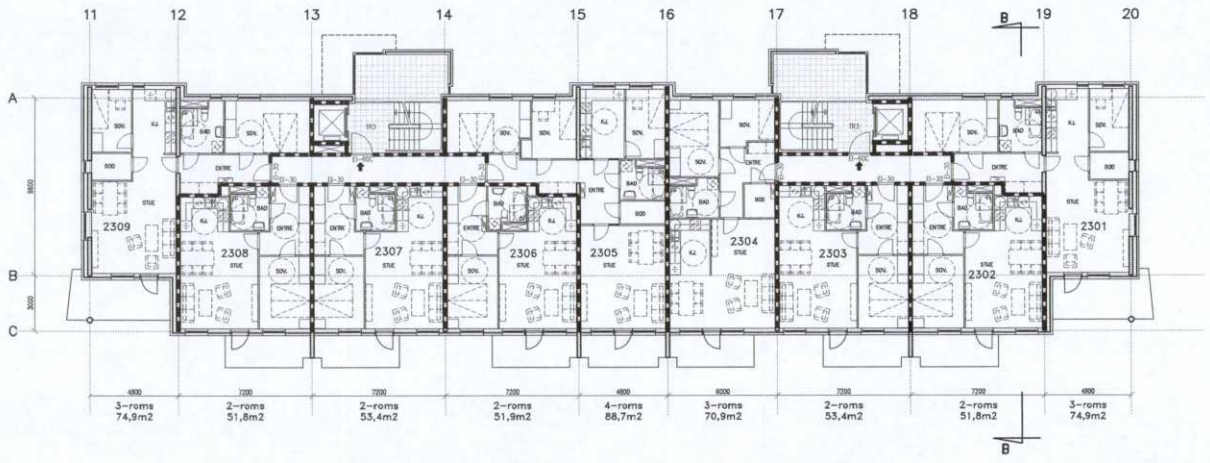
Følgende ble valgt:
Line Wilson (25 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Line Wilson

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Emil Mathias Løvenskiold (26 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Emil Mathias Løvenskiold



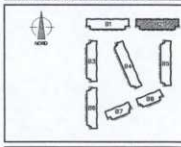
— EI 90 BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
- - EI 60 BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
RØMNINGSVEI

REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR.: A 16.0 B2 403 | F.G. 1 | REV.

ETTERSTADKROKEN 5

TEGNINGSTYPE: RAMMESØKNAD, FELT 1



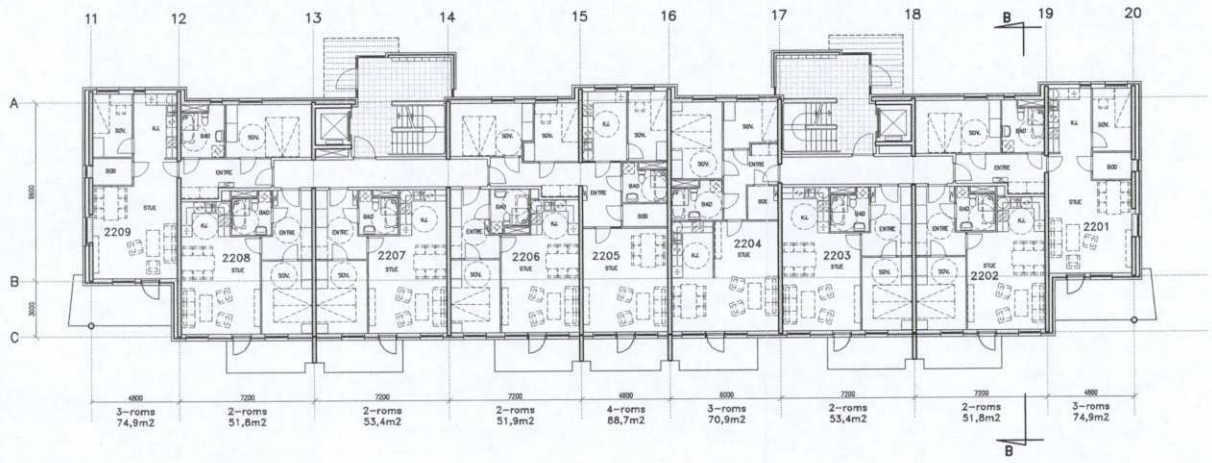
BYGGHERRE:
Arnstein AS / Pecunia AS

ARCASA arkitekter AS

TEGNINGSNAVN / TITTEL:
Brannplan
Bygning 2
Plan 2. etasje

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

TEGN.NR.: A 16.0 B2 403 | F.G. 1 | REV.



REV.	DATO	TEGN.	BEVEGRANNEN ENDRES	KONTR.

TEGN.NR.: A 11.0 B2 010 | F.U.: 1 | REV.:

ETTERSTADKROKEN 5

SØKNADSSTATUS: RAMMESØKNAD, FELT 1

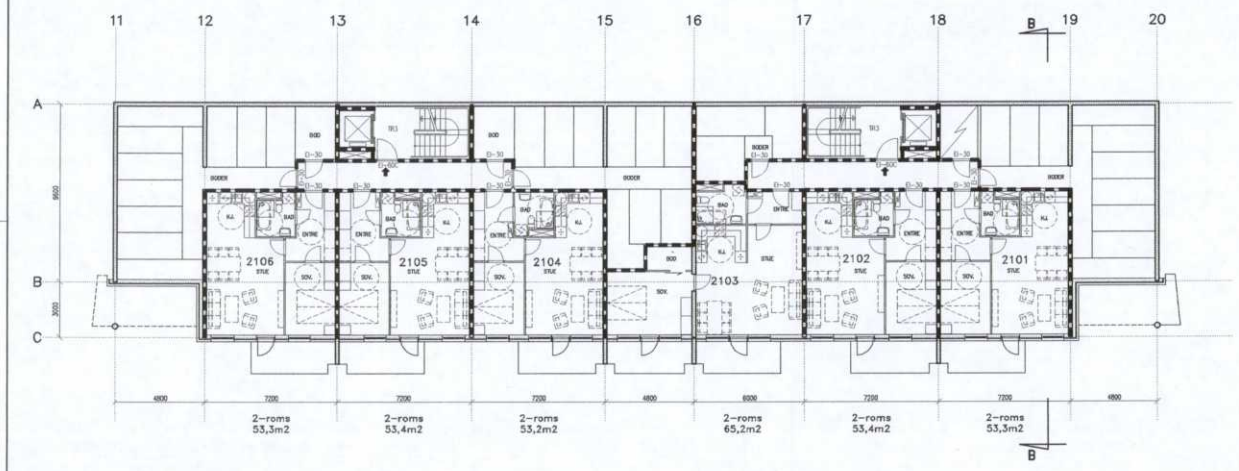
BYGGHERRE:
Arnstein AS / Pecunia AS

ARCASA arkitekter AS

TEGNINGENS INNHOLD:
Bygning 2
Plan inngangs etasje

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

TEGN.NR.: A 11.0 B2 010 | F.U.: 1 | REV.:



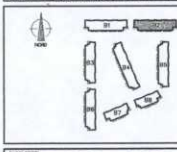
EI 90 BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
EI 60 BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
RØMNINGSVEI

REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGN.NR: A 16.0 B2 401 | F.O. 1 | REV.

ETTERSTADKROKEN 5

TEGNINGSTATUS: RAMMESØKNAD, FELT 1



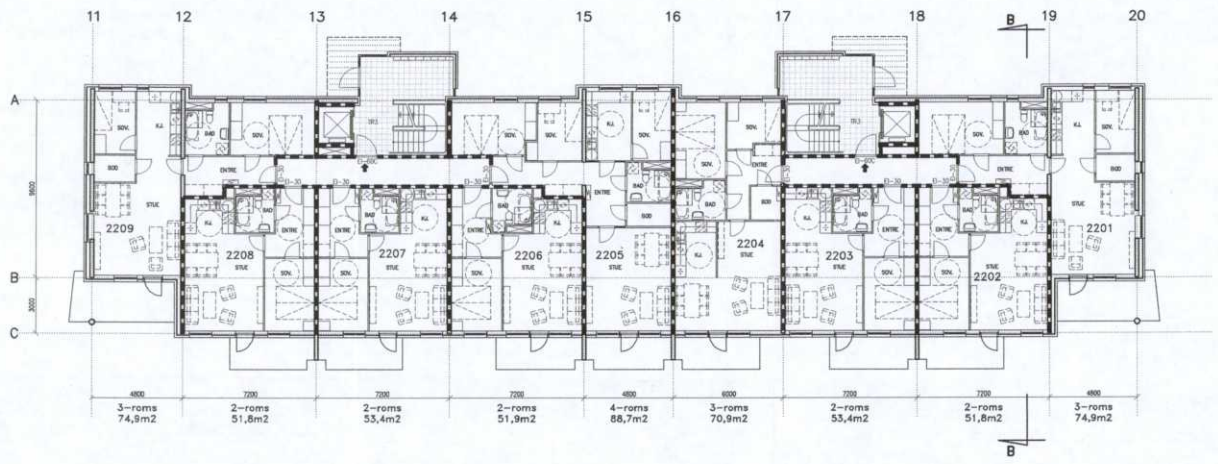
ENGASJERT:
Arnstein AS / Pecunia AS

ARCASA arkitekter AS
SAGVEIEN 23 C/ D
0459 OSLO
TLF.: 22 71 72 70 - FAKS.: 22 71 72 80
E-MAIL: arcasa@arcasa.no

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Brannbilag
Bygning 2
Plan Sokkeletasje

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

TEGN.NR: A 16.0 B2 401 | F.O. 1 | REV.



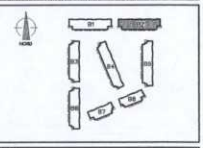
□ 90 BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
□ 60 BRANNCELLEBEGRENSENDE VEGG
RØMNINGSVEI

SIGN.	DATO	TEGN.	REVISJONEN GJELDER	ANMC.

TEGN.NR.: A 16.0 B2 402 | FØ: 1 | REV:

ETTERSTADKROKEN 5

TEGNINGSSTATUS:
RAMMESØKNAD, FELT 1



Arnstein AS / Pecunia AS

ARCASA arkitekter AS

TEGNINGENS TITTEL:
Brannbilag
Bygning 2
Plan inngangs etasje

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

TEGN.NR.: A 16.0 B2 402 | FØ: 1 | REV:

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

Vedtatt på ordinær generalforsamling 15.05.2006
Endret på generalforsamling 14.5.2007

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

4-4 Særskilte bestemmelser vedrørende gjerder på bakkeplan

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

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5452

BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 19. mai kl. 09:00 og lukker 22. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5452

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

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

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Espen Nagvik og Emil Løvenskiold er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5452 Årsregnskap 2024.pdf
2. 5452 Etterstadkroken 7 E og F Brl.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 110 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Line Wilson

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

- Emil Mathias Løvenskiold

Styrets årsrapport

STYRETS ARBEID 2024-2025,

Gjennom styreperioden 2024-2025 har det blitt avholdt et styremøte i 2024 og et i 2025.

Møtet ble avholdt for å se igjennom budsjett forslag fra Obos og for å vedta økning av felleskostnader. Hovedårsaken til denne økningen er et betydelig etterslep i innbetaling av felleskostnader de siste årene. Dette har ført til et underskudd i borettslagets økonomi og svekket likviditeten. For å sikre en sunn økonomisk drift og dekke økte kostnader har styret, i samarbeid med OBOS, besluttet få øke de totale felleskostnadene med ca. 20% fra 01.01.25.

Styrets arbeid har hovedsakelig blitt utført via mailkorrespondanse, Facebook innlegg, SMS og telefon.

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

Styret består av styreleder, to styremedlemmer og en vararepresentant. Vararepresentantene har frivillig deltatt på styremøtene. Beboer og den gamle styremedlemmet Espen Nagvik

har representert vårt borettslag i møtene i Etterstadkroken vel- og garasjelag.

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

Siste halvåret har flere beboere meldt om mus og rotter. Ifm med dette, har Rentokil skadedyrs bekjemper vært på befaring og anbefalt sikring av alle luftespalter påvist under befaring og serviceavtale som går ut på å sette opp 6 giftfrie åte kasser. Sikringen har en engangskost på kr 35.812 og serviceavtalen kr 5487 pr kvartal. Styret har vedtatt dette som en absolutt nødvendighet og godtatt tilbudet. Rentokil informerer om at de vil iverksette tiltakene så snart som mulig.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2025

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld,

finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske

utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2025.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2025

Budsjettet for 2025 er justert etter økning av felleskostnader med 18% og lånekostnader med 22%. Hovedårsaken til denne økningen er et betydelig etterslep i innbetaling av felleskostnader de siste årene. Dette har ført til et underskudd i borettslagets økonomi og svekket likviditeten.

Faktorer som har bidratt til økningen er generell prisvekst i samfunnet, dette har bidratt til at prisene på varer og tjenester har økt i samfunnet. Dette ble vedtatt og sendt ut informasjon om i slutten av 2024.

FREMTIDSPLANER

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

BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F
ORG.NR. 985 149 321, KUNDENR. 5452

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**1 328 406**	**1 871 414**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		81 159	-321 555
Fradrag for avdrag på langs. lån	14	-202 365	-221 453
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-121 206**	**-543 008**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 207 200**	**1 328 406**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 333 258	1 489 798
Kortsiktig gjeld	-126 058	-161 392
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 207 200**	**1 328 406**

BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F
ORG.NR. 985 149 321, KUNDENR. 5452

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 629 932	2 540 590	2 513 000	3 199 000
Andre inntekter	3	70	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 630 002**	**2 540 590**	**2 513 000**	**3 199 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-15 510	-15 792	-16 000	-16 000
Styrehonorar	5	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	6	-10 669	-9 690	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-127 065	-120 838	-131 000	-138 000
Konsulenthonorar	7	-13 445	-34 578	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	8	-166 918	-540 046	-375 000	-381 000
Forsikringer		-221 082	-201 311	-216 000	-259 000
Kommunale avgifter	9	-570 387	-520 896	-565 000	-650 000
Kostnader sameie		-253 732	-253 732	-255 000	-255 000
Energi/fyring		-49 934	-58 670	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-171 552	-245 483	-250 000	-200 000
Andre driftskostnader	10	-96 699	-113 627	-108 000	-112 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 806 994**	**-2 224 662**	**-2 120 000**	**-2 215 000**
DRIFTSRESULTAT		**823 008**	**315 928**	**393 000**	**984 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	57 827	60 928	25 000	25 000
Finanskostnader	12	-799 676	-698 411	-780 000	-787 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-741 849**	**-637 483**	**-755 000**	**-762 000**
ÅRSRESULTAT		**81 159**	**-321 555**	**-362 000**	**222 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		81 159	0		
Fra opptjent egenkapital		0	-321 555		

BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F
ORG.NR. 985 149 321, KUNDENR. 5452

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	89 024 200	89 024 200
Tomt		19 800 000	19 800 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**108 824 200**	**108 824 200**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		12 335	4 205
Driftskonto OBOS-banken		337 995	137 022
Sparekonto OBOS-banken		982 929	1 348 571
SUM OMLØPSMIDLER		**1 333 258**	**1 489 798**
SUM EIENDELER		**110 157 458**	**110 313 998**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		4 497 158	4 415 999
SUM EGENKAPITAL		**4 503 758**	**4 422 599**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	13 559 242	13 761 607
Borettsinnskudd	15	91 968 400	91 968 400
SUM LANGSIKTIG GJELD		**105 527 642**	**105 730 007**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		42 045	29 103
Leverandørgjeld		79 713	45 822
Påløpte renter		4 335	68 853
Påløpte avdrag		0	17 614
Annen kortsiktig gjeld	16	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**126 058**	**161 392**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**110 157 458**	**110 313 998**
Pantstillelse	17	108 817 600	108 817 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 16.04.2025
Styret i Borettslaget Etterstadkroken 7 E Og F

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

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 809 016
Lånekostnad	817 572
Eiendomsskatt 1.kvartal	3 344
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 629 932**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Opprydding kundereskontro	70
SUM ANDRE INNTEKTER	**70**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 110 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 669.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-13 445
SUM KONSULENTHONORAR	**-13 445**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-18 445
Drift/vedlikehold elektro	-9 125
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 593
Drift/vedlikehold brannsikring	-16 755
Egenandel forsikring	-4 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-166 918**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-3 362
Vann- og avløpsavgift	-432 889
Renovasjonsavgift	-134 136
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-570 387**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Datautstyr	-2 389
Renhold ved firmaer	-80 180
Andre fremmede tjenester	-1 616
Trykksaker	-278
Andre kontorkostnader	-6 055
Porto	-125
Kontingenter	-2 240
Bank- og kortgebyr	-3 155
Velferdskostnader	-660
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-96 699**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	35 923
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	376
Kundeutbytte fra Gjensidige	21 528
SUM FINANSINNTEKTER	**57 827**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-798 507
Renter på leverandørgjeld	-1 169
SUM FINANSKOSTNADER	**-799 676**

NOTE: 13
BYGNINGER

Tilgang 2003	89 024 200
SUM BYGNINGER	**89 024 200**

Tomten ble kjøpt i 2003.
Gnr.135/bnr.45
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos Boligkreditt AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2012	-13 828 907	
Nedbetalt tidligere	67 300	
Nedbetalt i år	202 365	
		-13 559 242
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-13 559 242**

NOTE: 15
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 2002	-91 968 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-91 968 400**

NOTE: 16
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**35**

NOTE: 17
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	91 968 400
Pantelån	13 559 242
TOTALT	**105 527 642**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F

Konklusjon

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

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2024
- Resultatregnskap 2024
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: DKKW5-DN6A8-8EA3V-OEVPE-KYXID-6GMC6

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

PENNEO

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

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

Urkedal, Hans Petter
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5994-4-644113
IP: 188.95.xxx.xxx
2025-05-09 05:37:15 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: DKKW5-DN6A8-8EA3V-OEVPE-KYXID-6GMC6

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

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

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 19.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 22.05.25
Selskapsnummer: 5452 **Selskapsnavn:** BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Espen Nagvik og Emil Løvenskiold er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 1 skal velges)

☐ Line Wilson

Varamedlem (kun 1 skal velges)

☐ Emil Mathias Løvenskiold

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER
FOR
BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F

Vedtatt på generalforsamling 25.05.2004.
Sist endret på generalforsamling 08.06.2010

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

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

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

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

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

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

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

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

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

LEK

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

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

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

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

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

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

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

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

PARABOLANTENNER

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

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

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

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

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

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

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

Følgende er ikke lov å kaste i søppelhusene:

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

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

PARKERING OG KJØRING

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

God bokultur er:

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

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

VIS HENSYN OG SAMARBEID TIL DET BESTE FOR ALLE

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

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

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

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

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

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

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

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

Innflytters navn og leilighetsnummer:

Fullt navn : _____
Leilighet : _____
Innflyttingsdato : _____

Postkasseskiltet skal ha følgende tekst:

Postkasseskilt tekst : _____

Hilsen styret ☺

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38260068

Selger 1 navn
Tone Liljeberg

Gateadresse
Etterstadkroken 7E

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: 2005

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 20

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: Fremtind Forsikring

Polise/avtalenr.: 1918615

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varmekabel har skrudd seg av to ganger de siste 3 årene. Ved å skru av og så på igjen, fungerer den ok.

Document reference: 38260068

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Før 2005 var det utslag på fukt i badevegg ved dusjsonen. Detter ble tatt hånd om av utbygger i regi av Obos.
Arbeid utført av	I regi av Obos

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	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I regi av styret spyles rør regelmessig
Arbeid utført av	i regi av styret

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	Styret i borettslaget tok for noen år siden initiativ til å sette ut skjeggkrefeller for å kartlegge omfanget. Etter over tre måneders utsetting viste fellene at det var skjeggkre, men svært lite.

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Elektro Kompis var sist inne og la opp nye stikkkontakter. I 2020, i forbindelse med nytt kjøkken, utførte Fjellheim Elektro AS elektrisk installasjon
Arbeid utført av	Elektro Kompis AS

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I regi av styret er det gjennomført kontroll av alle leiligheter

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38260068

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

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

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: Styret i borettslaget tok for noen år siden initiativ til å sette ut skjeggkrefeller for å kartlegge omfanget.

Document reference: 38260068

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: 38260068

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Tone Liljeberg	291a8e4d09ea45ecd4ad1 9c82337c5a0a6dba67e	09.02.2026 16:18:20 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38260068

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

enova

Energiattest



Adresse **Etterstadkroken 7E, 0659 OSLO**	
Dato for energimerking **09.02.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-257559**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **81696942**
Gårdsnummer **135**	Bruksnummer **45**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0503**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **2002**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **52,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **52,0 m²**
Oppvarmet etasje **7**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Annen/Ukjent ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **168,07 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **168,07 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **8 740 kWh**

Etterstadkroken 7E, 0659 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Etterstadkroken 7E, 0659 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 9: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 10: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 11: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 15: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i.

Spørsmål om energiattesten

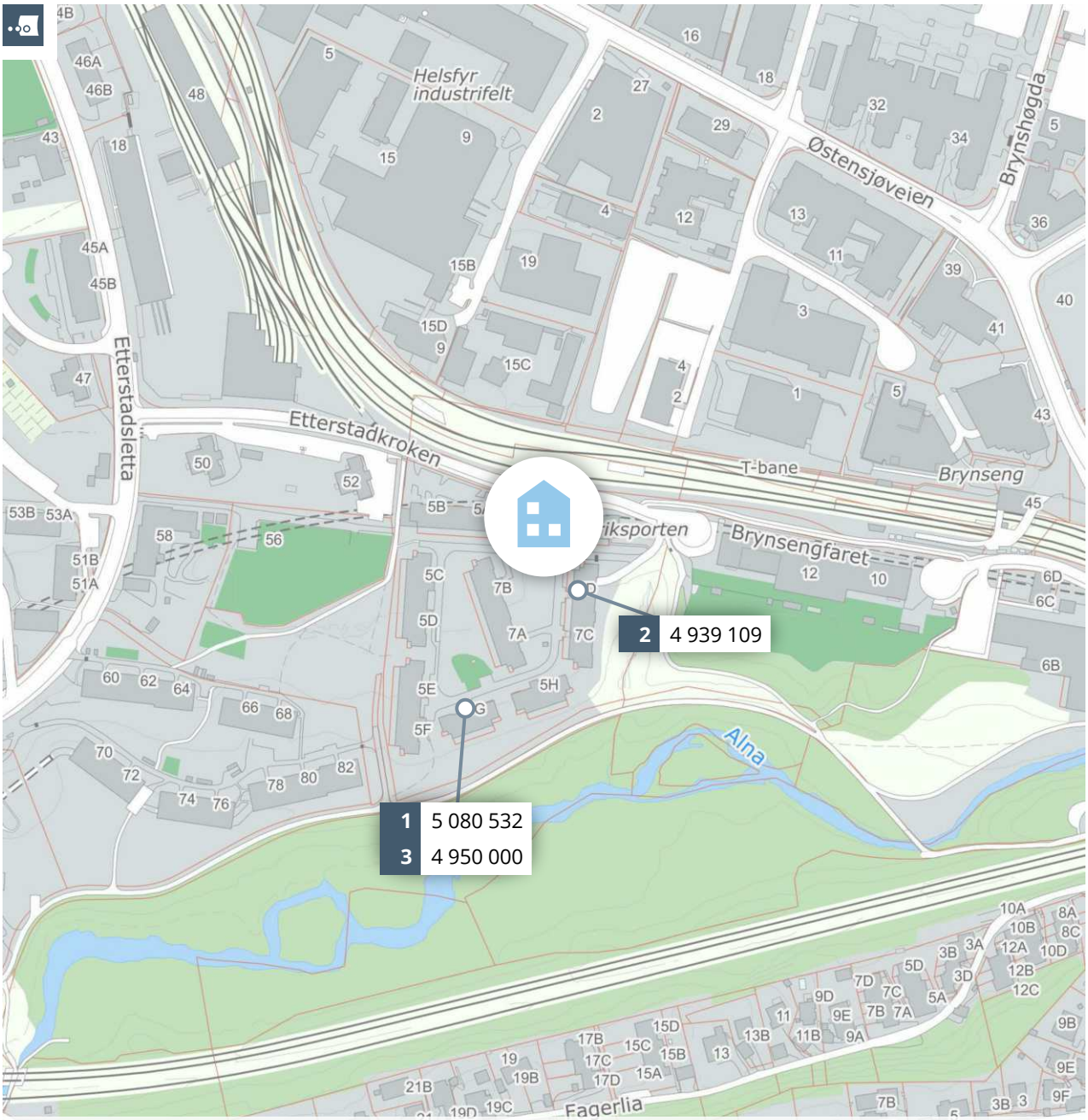
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking



Meglers verdivurdering
ETTERSTADKROKEN 7 E

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Panorama den 18.02.2026

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: Kaja Fossberg.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Etterstadkroken 7 E, 0659 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2002

GNR 135 BNR 45 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRYNSENG

Verdivurdert til

4 600 000

168 815	4 768 815	88 311
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	54 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2002

Fellesutgifter	3 380
Formue	18 992
Soverom	1
Etasje	5

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Etterstadkroken 5 G 54 m² 2001 1. etg 1 sov	23.10.2025	4 550 000	**5 000 000**	80 532	5 080 532	**94 084**
2 Etterstadkroken 7 D 54 m² 2001 4. etg 1 sov	03.10.2025	4 750 000	**4 700 000**	239 109	4 939 109	**91 465**
3 Etterstadkroken 5 G 54 m² 2001 4. etg 1 sov	16.02.2026	4 950 000	**4 950 000**	0	4 950 000	**91 667**

Boligen har et internt bruksareal (BRA-i) på 54 m² og en arealeffektiv planløsning bestående av entré, bad, soverom, stue/kjøkken og innvendig bod. Planløsningen oppleves gjennomtenkt med god romfølelse og naturlig soneinndeling mellom oppholdsrom og privatdel.

Entréen er romslig og har praktisk skyvedørsgarderobe med gode oppbevaringsmuligheter.
Stue og kjøkken ligger i åpen løsning, noe som skaper en sosial og luftig atmosfære med plass til både spisebord og sofagruppe.
Kjøkkenet er et kvalitetskjøkken fra Strai (2020) med takhøye skap, integrerte hvitevarer og godt med benkeplass. Fra stuen er det direkte utgang til den ca. 8 m² store balkongen - en naturlig forlengelse av oppholdsrommet på solrike dager.
Soverommet har god plass til dobbeltseng og garderobeløsning, og ligger skjermet til i boligen.
Badet består av prefabrikkert baderomskabin med flislagte overflater, dusjkabinett, vegghengt wc, servantskap og opplegg for vaskemaskin.

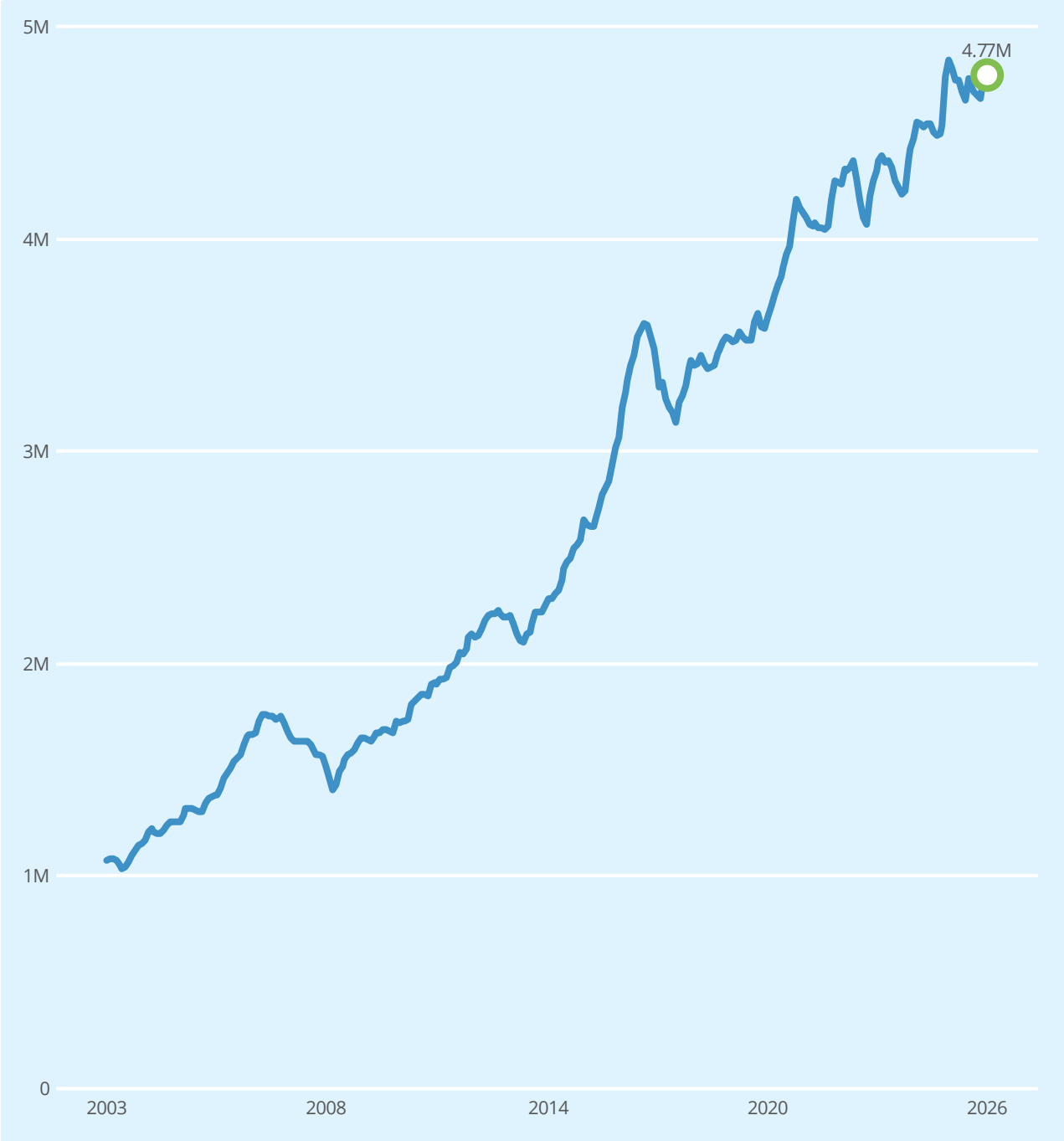
Leiligheten disponerer i tillegg en ekstern bod på ca. 5 m² i kjeller i naboblokk (nr. 7D), som gir svært gode lagringsmuligheter.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



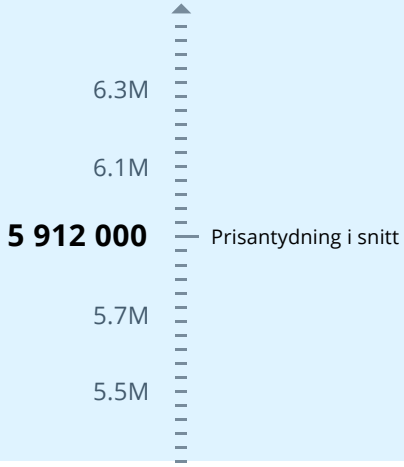
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

Ingen historiske omsetninger registrert

Leiligheter til salgs i BRYNSENG grunnkrets nå

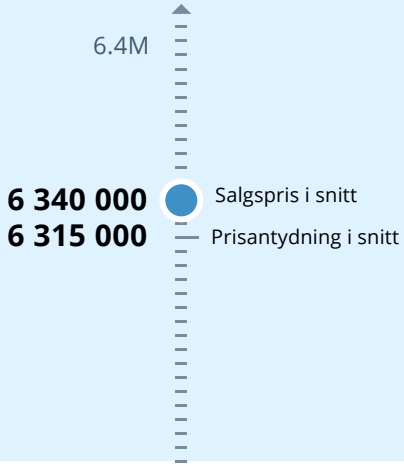
4
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
69
dager

Leiligheter solgt i BRYNSENG grunnkrets siste 3 mnd

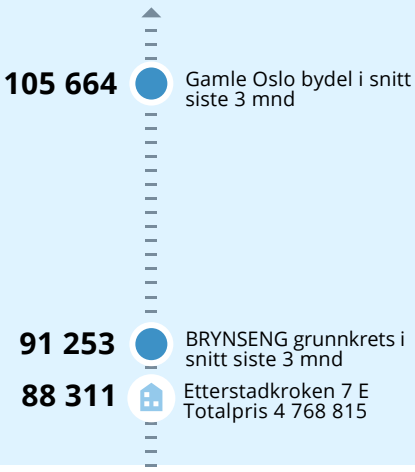
11
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
25
dager

for 0.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Etterstadkroken 7E , 0659 OSLO

OSLO kommune

gnr. 135, bnr. 45

Andelsnummer 49

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 12.02.2026 **Rapportdato:** 16.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18585-1737 **Referansenummer:** LO4733

Autorisert foretak: Norsk Byggsakkyndig AS **Sertifisert Takstingeniør:** Sven Landell

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

Norsk takst

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

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

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

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

Norsk Byggsakkyndig AS

Norsk Byggsakkyndig AS

Rapportansvarlig

Sven Landell
Uavhengig Takstingeniør
sven@landell.no
997 24 933

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2002

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk fundamentert til ukjent grunn og ukjent drenering. Bærende konstruksjoner, skillende vegger, etasjeskillere i betong. Yttervegger i betong og bindingsverk utvendig kledd med plater og teglstein. Flatt tak tekket med papp/membran. Personheis i felles oppgang. Vinduer med malte trekarmer og 2-lags energiglass fra byggeår. Brann og lydklassifisert B-30/DB-35 entrédør. Balkongdør dør med malte trekarmer og 2-lags energiglass fra byggeår. Sørøstvendt balkong på ca. 8 m² i metall med impregnert spaltegulv i tre fra 2020. Stikk montert.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesareal, fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/ terrasser og vinduer vurderes dersom takstingeniøren finner det relevant for leiligheten.

INNVENDIG Gå til side

Fliser på gulv i bad, ellers parkett i øvrige rom. Vegger i bad med fliser, ellers malte flater i øvrige rom. Himlinger i bad med himlingsplater i metall, ellers malte flater i øvrige rom.
Etasjeskillere av betongelementer.
Fabrikkmalte glatte dører.
Skyvedørsgarderobe i entré. Garderobeskap i soverom.
Dørtelefon med portåpner.

VÅTROM Gå til side

Prefabrikkert baderomskabin fra PartByggen AB med fliser på gulv og vegger. Innredning bestående av servantskap i lysbrun glatt utførelse med heldekkende servant, stort speil, vegghengt wc og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Takhøy kjøkkeninnredning fra Strai med hvite glatte fronter. Innfelte ledlys under overskap. Benkeplate i laminat med underlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Glassplate på vegg over benk. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt platetopp.
Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør system i plast besiktet fra rørskap i entré.
Avløpsrør av plast. Avløpsrør er ikke nærmere befart av takstmann da rørene ligger skjult i konstruksjonen og er under borettslagets ansvarsområde. Avløpsrør ble spylt i 2021 i regi av borettslaget.
Felles avtrekksystem for bad og kjøkken. Tilluft via veggventil i stue og spalteventiler i vinduer.
Varmtvannsbereder på ca. 120 L fra 2020 er innebygd i kjøkkenbenk.
Elektrisk oppvarming med panelovner. Elektrisk gulvvarme i bad.
Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

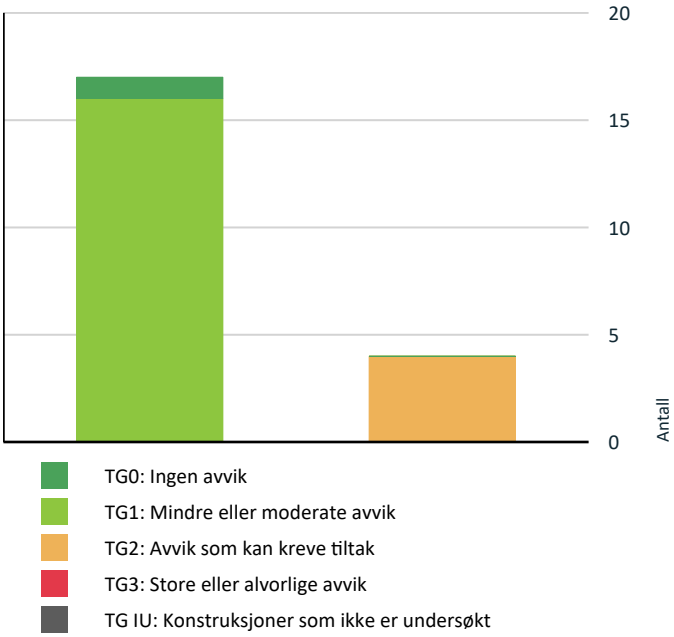
Boligbygg med flere boenheter

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

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktelsen ble foretatt med de begrensninger som følger av at eiendommen var møblert og i bruk. Takstingeniøren er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Tilstanden er visuelt besiktet samt utført i henhold til eiers/rekvirents opplysninger og fremlagte dokumenter. Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det må generelt ved kjøp av eldre bolig påregnes skjevheter i etasjeskillere og andre vegg/takflater og ved oppussing eller ombygging vil det kunne avdekkes feil og mangler ved bygget.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
2002

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

Kommentar

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer med malte trekarmer og 2-lags energiglass fra byggeår.

TG 1 Dører

Brann og lydklassifisert B-30/DB-35 entrédør. Balkongdør dør med malte trekarmer og 2-lags energiglass fra byggeår.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sørøstvendt balkong på ca. 8 m² i metall med impregnert spaltegulv i tre fra 2020. Stikk montert.

TG 1 Andre utvendige forhold

Boligblokk fundamentert til ukjent grunn og ukjent drenering. Bærende konstruksjoner, skillende vegger, etasjeskillere i betong. Yttervegger i betong og bindingsverk utvendig kledd med plater og teglstein. Flatt tak tekket med papp/membran. Personheis i felles oppgang.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesareal, fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/ terrasser og vinduer vurderes dersom takstingeniøren finner det relevant for leiligheten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Fliser på gulv i bad, ellers parkett i øvrige rom. Vegger i bad med fliser, ellers malte flater i øvrige rom. Himlinger i bad med himlingsplater i metall, ellers malte flater i øvrige rom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe slitasje på parkettgulv. Svelleskader på parkett i kjøkken og i stue.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak er nødvendig, men ny eier vurderer selv tiltak.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere av betongelementer.

Tilstandsrapport

TG 1 Innvendige dører

Fabrikkmalte glatte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobe i entré. Garderobeskap i soverom.
Dørtelefon med portåpner.

VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Prefabrikkert baderomskabin fra Part AB (PartByggen AB) med fliser på gulv og vegger. Innredning bestående av servantskap i lysbrun glatt utførelse med heldekkende servant, stort speil, vegghengt wc og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin. Kabinen har SINTEF Teknisk Godkjenning nr. 2183.



5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og himlingsplater i metall.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler. Det er målt 30 mm. høydeforskjell på toppen av sluket til toppen av membran ved dørterskelen.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med ukjent tettesjikt/membran.

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

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

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



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredning bestående av servantskap i lysbrun glatt utførelse med heldekkende servant, stort speil, vegghengt wc og dusjkabinett. Opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Balansert ventilasjon. Mekanisk avtrekk.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da dette er prefabrikkert baderomskabin. Det ble foretatt søk med fuktmåler MMS2 på befaringen uten å påvise unormale forhold.

KJØKKEN

5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Takhøy kjøkkeninnredning fra Strai med hvite glatte fronter. Innfelte ledlys under overskap. Benkeplate i laminat med underlimt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Glassplate på vegg over benk. Integrert kjøl/frys, oppvaskmaskin, stekeovn og nedfelt platetopp.

Årstall: 2020 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er påvist skader/fuktskjolder i kjøkkengulvet.

Parkett i kjøkken har fuktskader/delaminert, der tidligere kjøleskap var plassert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Ingen umiddelbar utbedring er nødvendig. Ny eier vurderer selv behovet for oppgraderinger.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Rør-i-rør system i plast besiktet fra rørskap i entré.



TG 1 Avløpsrør

Avløpsrør av plast. Avløpsrør er ikke nærmere befart av takstmann da rørene ligger skjult i konstruksjonen og er under borettslagets ansvarsområde. Avløpsrør ble spylt i 2021 i regi av borettslaget.

TG 1 Ventilasjon

Felles avtrekksystem for bad og kjøkken. Tilluft via veggventil i stue og spalteventiler i vinduer. Vifteenhet plassert på tak i følge leilighetsbeskrivelse.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på ca. 120 L fra 2020 er innebygd i kjøkkenbenk.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Ved bruk av stikkontakt som tilkoblingspunkt, foreligger det alltid fare for varmeutvikling og brann.

TG 1 Varme generelt

Elektrisk oppvarming med panelovner. Elektrisk gulvvarme i bad.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i entré.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   2002

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Samsvarserklæringer foreligger hos eier.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

Tilstandsrapport

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

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

Generell kommentar

Eier opplyser at varmekabel i bad, har skrudd seg av to ganger de siste 3 årene. Ved å skru av og så på igjen, fungerer den ok.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

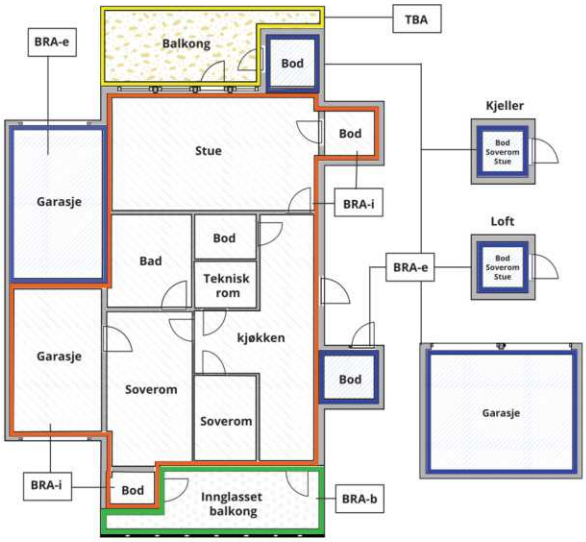
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
5. etasje	54			54	8
Kjeller		5		5	
SUM	**54**	**5**			**8**
SUM BRA	**59**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
5. etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken, bod		
Kjeller		Bod	

Kommentar

"Arealet er beregnet med 3D-laserskanner av typen blk2go fra Leica som gir en nøyaktighet innenfor 2% som er kravet i ny avhendingslov per 1. januar 2022.

Arealgrunnlaget er basert på 3d-punktskydata. NS3940 angir at måling skal skje like over gulvlist. På grunn av løsøre og møblering som begrenser synlig veggflate ved gulvnivå, er det valgt å bruke som et utgangspunkt målehøyde ca. 1,5 meter over gulv for å samle flest mulig målepunkter på omsluttende vegger. Denne metoden avviker fra NS3940, men tilpasningen er gjort for å sikre best mulig grunnlag for arealberegningen ved pålitelig og etterprøvbar datainnsamling. I enkelte måletilfeller vil det, og må det likevel måles like over gulvhøyde, for eksempel der omsluttende vegg(er) er skrånende eller av andre årsaker.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

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

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	54	0

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Sven Landell	Takstingeniør
	Tone Liljeberg	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Etterstadkroken 7E

Hjemmelshaver
Borettslaget Etterstadkroken 7 E Og F

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F	985149321		Solibo AS	Liljeberg Tone

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
49

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Attraktiv og populær beliggenhet på Etterstad med store grøntarealer i nærområdet med fine turmuligheter langs Alnaelva. Kort vei til offentlig kommunikasjon, skoler/barnehager, butikker, Fyrstikktorget og Bryn Senter med de fleste servicetilbud og fasiliteter. Det er kun ca. 8 min. til sentrum med T-bane (linje 1-4) fra Brynseng og stopp for flybussen til Gardermoen. Buss nr. 37 passerer ca. 300 m fra leiligheten med hyppige avganger, samt 400m til T-banestasjon og buss nr. 23. Tog fra Bryn stasjon. Nærmeste idrettsanlegg er Jordal Amfi og Valle Hovin, samt SATS Kampen. Kort vei til Østensjøvannet.

Adkomstvei

Offentlig

Tilknytning vann

Offentlig

Tilknytning avløp

Offentlig

Om tomten

Pent opparbeidet fellesarealer med plen, hekker, trær, bed og sittegrupper. Lekeplass med diverse apparater og sandkasse. Sykkelparkering. Asfalterte internveier. Gateparkering etter gjeldene bestemmelser.

Tinglyste/andre forhold

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

Bebyggelsen

Etterstadkroken 7 E og F Borettslag består av 66 andelsleiligheter og er registrert i foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985149321 og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Den aktuelle leiligheten ligger i 6. etasje og består av følgende rom: Entré, bad, soverom og stue/kjøkken. Fra stue er det utgang til en sørøstvendt balkong på ca. 8 m². Andelen har eksklusiv bruksrett til bod (nr. 80) på ca. 5 m² i naboblokkens (nr. 7D) kjeller.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	10.02.2026	Sendt via system	Innhentet		Nei
Egenerklæringsskjema	10.02.2026		Fremvist		Nei
Eiendomsverdi.no	12.02.2026	Hjemmelsforhold, adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal	Fremvist		Nei
Eier	12.02.2026	Under befaring	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	19.11.2020	Fjellheim Elektro AS	Fremvist		Nei
Tegninger	03.05.1999	ARCASA arkitekter AS	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	04.10.2023	Elektro Kompis AS	Fremvist		Nei
Samsvarserklæring	26.10.2023	Elektro Kompis AS	Fremvist		Nei
Teknisk Godkjenning	16.10.2024	SINTEF	Innhentet		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	16.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Norsk Byggsakkyndig AS
Kanalvegen 33
2052 JESSHEIM

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/LO4733

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Kaja Fossberg
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: kaja.fossberg@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260068 . Vår ref.: 5452-1-49 Dato: 12.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Etterstadkroken 7 E Og F Brl
Organisasjonsnr:	985149321
Andelseier:	Liljeberg, Tone
Medeier:	
Leilighetsnummer:	49
Adresse:	Etterstadkroken 7 E, 0659 OSLO
Andelsnummer:	49
Gnr.	135
Bnr.	45
Borettsinnskudd:	Kr. 1 249 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 80130862.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98208201492
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	13 320 318,00
Innfrielsesdato:	30.11.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 379,86,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	2 325,78	
Lån/Renter	1 054,08	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	756,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 590,-
Annen formue:	18 992,-
Gjeld:	169 057,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98208201492
Restsaldo:	168 815,00
Kapitalkostnader:	996,43
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 168 815,00,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.725,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr

Plan- og byggesak utskrift

Saksnr: 199906855
Eiendom: 135/ 42/ 0/ 0
Byggnr: 0
Midlertidig ID: Nei

Etterstadkroken 5, Nybygg - boligblokk, B2,
Tomt:

Tomtedeling/endring: Nei

Saksansv: BST / BTP / BLOS
Sone:

Sakstype: 16, Søknad i to trinn

Byggested: NEDRE ULLEVÅL 16
Poststed: 850 OSLO

Tiltakstype: BOL3, Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: 10, Oppføring

Lovhjemmel: PBL93A), Oppføring/tilbygg/påbygg/underbygging/pla

Merknad: Siling: TAH/PAH 8.9.99
Kart levert måle-deleseksjonene 03.05.2000..
Fordelt til Vidar 11.05.2000.
Avfallsplan godkjent i sak 199906862.EAH
Igangsett. 08.09.2000, til Vidar 10.09.2000.

Søkn.kateg.: 3
Søker: Arcasa Arkitekter AS
Sagveien 23C III
0459 OSLO

Tiltakshaver: Pecunia AS
Olav V's gaate 5
0110 OSLO

Dokumenter

Nr	Type	Dato	Tittel	Fra/Til	Avd/Kont/Saksbeh	Status
29	U	29012003	Ferdigattest	Selmer Skanska A.S	BST / BTP / BLOS	
28	U	10122002	Registrerte oppdaterte tegninger	Selmer Skanska AS v/ K	I / IE / MEH	
27	I	27112002	Anmodning om ferdigattest - Etterstad	SELMER SKANSKA AS	I / /	
26	I	19072002	Etterstadkroken 5, "som-bygget"-tegni	Arcasa Arkitekter AS	I / IBS / THR	
25	U	13092002	Brukstillatelse	Selmer Skanska AS	BST / BTP / BHCA	
24	N	06092002	notat	->	BST / BTP / BHCA	F
23	I	19082002	Anmodning om midlertidig brukstillate	SELMER SKANSKA AS	I / /	
22	U	02082001	Igangsettingstillatelse	Arcasa Arkitekter AS	I / IBS / THR	
21	I	21062001	Revidert søknad om ansvarsrett - Ette	Arcasa Arkitekter A.S	I / IBS / THR	
20	I	22052001	Søknad om igangsettingstillatelse - d	Arcasa arkitekter AS	I / IBS / THR	
19	U	18042001	Igangsettingstillatelse	Arcasa Arkitekter AS	I / IBS / THR	F
18	I	02042001	Søknad om igangsettingstillatelse del	Arcasa arkitekter AS	I / IBS / THR	
17	U	14032001	Igangsettingstillatelse	Arcasa Arkitekter AS	I / IBS / THR	
16	I	01032001	Søknad om igangsettingstillatelse del	Arcasa arkitekter AS	I / IBS / THR	
15	U	08092000	Igangsettingstillatelse	Arcasa Arkitekter AS	I / IBS / SRH	
14	I	24082000	Søknad om igangsettingstillatelse del	Arcasa arkitekter AS	I / IBS / SRH	
13	U	02082000	Tillatelse til endring	Arcasa Arkitekter AS	I / IBS / SRH	
12	I	27062000	Søknad om endring av tillatelse, Ette	Arcasa Arkitekter A.S	I / IBS / SRH	
11	I	09032000	Ettersendelse av dokumenter - Etterst	Arcasa Arkitekter A.S	I / IBS / SRH	
10	I	07032000	Vedlagt oppgave over prosjekteringsan	Arcasa Arkitekter AS	I / IBS / SRH	
9	U	02052000	Rammetillatelse	Arcasa Arkitekter AS	I / IBS / SRH	
8	I	25012000	Vedlagt avkjørselsplan - Etterstadkr	Arcasa Arkitekter AS	I / IBS / SRH	
7	I	22121999	Uttalelse vedr. avkjørselsplan - Ette	Samferdselsetaten	I / IBS / SRH	
6	I	01101999	Oppl. at et nabovarsel kommet i retur	Arcasa Arkitekter AS	I / IBS /	
5	U	29091999	Oversendelse Bydel 14 Helsfyr - Sinse	Bydel Helsfyr-Sinsen	BST / BSKF / TIH	
4	U	29091999	Oversendelse Samferdselsetaten, veidi	Samferdselsetaten	BST / BSKF / TIH	
3	U	29091999	Mottatt søknad - Etterstadkroken 5	Arcasa Arkitekter AS	BST / BSKF / TIH	
2	I	12081999	Vedr. nabo som ikke lot seg varsle, b	Arcasa Arkitekter AS	BST / /	
1	I	15071999	Søknad om rammetillatelse, blokk B2 -	Arcasa Arkitekter AS	BST / /	

Ok! 31/1-03

Rosita Einarsen

STATENS KARTVERK
Melding til GAB-registeret

GAB

B1
BYGG TATT I BRUK
(Skal også benyttes ved endringer og rettinger av feil)
NB! Gule felt må alltid fylles ut

Sendes til fylkeskartkontoret

147925

1 Bygningens identifikasjon	Kommunenr. 0301	Bygningsnr. 81696942	Løpenr.		Utfyllingsdato 26052000		Brukerid fadil			
2 Dato Bygn.type Næringsgr.	Dato for godkjenning 02052000	Dato for igangsetting 08092000	Dato for tatt i bruk 13092002	Status	På-/tilbygg	Bygn.type 143	Næringsgr. X			
3 Tiltakshavers navn og adresse	Rolle B	Type A	Tiltakshavers navn PECUNIA AS							
	Tiltakshavers adresse OLAV V'S GATE 5			Postnr. 0110	Poststed OSLO					
4 Ansvarlig søkers navn og adresse	Rolle A	Type	Ansvarlig søkers navn							
	Ansvarshavendes adresse			Postnr.	Poststed					

Maks. antall kryss							
	5 Koordinater	Kartblad SOG 1-3	Koordinatsystem 41	X-koordinat ÷428	Y-koordinat 5056	Z-koordinat	Kvalitet koordinat

6 Materialer i bærekonstruksjoner

(3) Vertikale bærekonstruksjoner: ☐ 1 Tre ☐ 2 Lett-betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet

(3) Horisontale bærekonstruksjoner: ☐ 1 Tre ☐ 2 Lett-betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 9 Annet

(3) 7 Materialer i yttervegger
☐ 1 Tre ☐ 2 Lett betong ☐ 3 Betong ☐ 4 Metall ☐ 5 Tegl ☐ 9 Annet

(1) 8 Fundamentering
☐ 1 Grunnmur ☐ 2 Bankett/såle ☐ 3 Påler ☐ 9 Annet

(1) 9 Vannforsyning
☐ 1 Tilknyttet off. vannverk ☐ 2 Tilknyttet privat vannverk ☐ 3 Annen privat vannforsyning, innlagt vann ☐ 4 Annen privat vannforsyning, ikke innlagt vann

(1) 10 Oppvarming
☐ 0 Ved ☐ 1 Oljefyr-anlegg ☐ 2 Oljefyrt ildsted ☐ 3 El ☐ 4 Oljefyr-anlegg/el ☐ 5 Oljefyringsanlegg/ved ☐ 6 Oljefyrt ildsted/el ☐ 7 Oljefyrt ildsted/ved ☐ 8 El/ved ☐ 9 Annet

11 Byggesaksreferanse m.v.

*Kode	Nr. (7 pos.)	Kode	Nr. (7 pos.)
J	1999 06855		

12 Etasjer/arealer/antall boliger

Etasje	Antall boliger	Bruksareal til bolig	Bruksareal til annet enn bolig	Bruksareal totalt
H1	9	702		702
H2	9	702		702
H3	9	686		686
H4	9	686		686
H5	9	686		686
H6	9	686		686
H7	6	486		486
U1	6	670		670
Sum	66	5304		5304

13 Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom

Boligspesifikasjon						Tilhørende adresse					Tilhørende eiendom			
Bolignummer	Bruksareal bolig	Ant. rom	Kjøkkenkode	Antall Bad	Antall WC	Adressenavn	Adressenavnkode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Undernummer	Gnr.	Bnr.	Festenr.	Snr.
H101	75	3	1	1	1	ETTERSTADKROKEN	11633	7	F		135	42		
H102	52	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
H103	54	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		

H104

Tilleggsopplysninger (kreves ikke meldt, - for kommunal bruk):

(1) 14 Kilde for annen privat vannforsyning
☐ 1 Elv/bekk ☐ 2 Innsjø ☐ 3 Cisterne ☐ 4 Borebrønn ☐ 5 Vanlig brønn/oppkomme

(1) 15 Kloakk
☐ 1 Off. kloakk ☐ 2 Privat kloakk ☐ 3 Ikke tilknyttet kloakk

(1) 16 Rensing ved privat kloakk
☐ 1 Infiltrasjons-grøft ☐ 2 Lukket anlegg ☐ 3 Sandfilter-grøft ☐ 9 Andre rensetiltak

- 17 Sanit.utstyr Heiser Rekkløp

Antall bad	Antall vannklosett	Antall heiser	Antall rekkløp	Antall etasjer	Bebygd areal

(1) 18 Renovasjon
☐ 1 Offentlig renovasjon ☐ 2 Felles/privat renovasjon ☐ 3 Ikke felles renovasjon

BOLIGBLOKK B2
U1. etg. BOLIG + FELLES BODER.

Kommunens stempel og underskrift/Merknader

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret

*J = Byggesaksreferanse/journalnr.
Andre koder, se brukerhåndboka

STATENS KARTVERK

Melding til GAB-registeret

GAB

B-4
BOLIGSPESIFIKASJON Tillegg til B-1
Heftes ved B-1

Sendes til tiltakshaveren
(1)

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.	Meldingstype	Utfyllingsdato	Brukerid.
0301	81696942	0809 2000		26 05 1900	fadil

Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom

Bolig-nummer	Bruks areal bolig	Ant. rom	Kjøk-ken-kode	Antall Bad	Antall WC	Tilhørende adresse: Adressenavn	Adresse-navnkode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Under-num-mer	Tilhørende eiendom: Gnr.	Bnr.	Festenr.	Under-num-mer
H104	71	3	1	1	1	ETTERSTADHEKEN	1163	7	F		135	42		
" 05	89	4	1	1	1	"	" 477	7	E	5056	"	"		
" 06	52	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 07	52	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 08	52	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 09	75	3	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
H201	75	3	1	1	1	"	"	"	F		"	"		
" 02	52	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 03	54	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 04	71	3	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 05	89	4	1	1	1	"	"	"	E		"	"		
" 06	52	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 07	54	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 08	52	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 09	75	3	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
H301	75	3	1	1	1	"	"	"	F		"	"		
" 02	52	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 03	54	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 04	71	3	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 05	89	4	1	1	1	"	"	"	E		"	"		
" 06	52	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 07	54	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 08	52	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 09	75	3	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
H401	75	3	1	1	1	"	"	"	F		"	"		
" 02	52	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 03	54	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 04	71	3	1	1	1	"	"	"	"		"	"		

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret

STATENS KARTVERK

Melding til GAB-registeret

B-4
BOLIGSPESIFIKASJON Tillegg til B-1
Heftes ved B-1

Sendes til tiltakshaveren

(2)

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.	Meldingstype	Utfyllingsdato	Brukerid.
0301	81696942			29052900	fadil

Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom

Bolig-nummer	Bruks areal bolig	Ant. rom	Kjøk-ken-kode	Antall Bad	Antall WC	Tilhørende adresse: Adressenavn	Adresse-navnkode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Under-num-mer	Tilhørende eiendom: Gnr.	Bnr.	Festenr.	Under-num-mer
H405	89	4	1	1	1	ETTERSTADKROKEN	11633	7	E		135	42		
H406	52	2	1	1	1	"	" 4	113	E		5056	"		
" 07	54	2	1	1	1	"	"	"			"	"		
" 08	52	2	1	1	1	"	"	"			"	"		
" 09	75	3	1	1	1	"	"	"			"	"		
H501	75	3	1	1	1	"	"	"	F		"	"		
" 02	52	2	1	1	1	"	"	"			"	"		
" 03	54	2	1	1	1	"	"	"			"	"		
" 04	71	3	1	1	1	"	"	"			"	"		
" 05	89	4	1	1	1	"	"	"	E		"	"		
" 06	52	2	1	1	1	"	"	"			"	"		
" 07	54	2	1	1	1	"	"	"			"	"		
" 08	52	2	1	1	1	"	"	"			"	"		
" 09	75	3	1	1	1	"	"	"			"	"		
H601	75	3	1	1	1	"	"	"	F		"	"		
" 02	52	2	1	1	1	"	"	"			"	"		
" 03	54	2	1	1	1	"	"	"		F	"	"		
" 04	71	3	1	1	1	"	"	"			"	"		
" 05	89	4	1	1	1	"	"	"	E		"	"		
" 06	52	2	1	1	1	"	"	"			"	"		
" 07	54	2	1	1	1	"	"	"			"	"		
" 08	52	2	1	1	1	"	"	"			"	"		
" 09	75	3	1	1	1	"	"	"			"	"		
0701	75	3	1	1	1	"	"	"	F		"	"		
" 02	A6	2	1	1	1	"	"	"			"	"		
" 03	54	2	1	1	1	"	"	"			"	"		
" 04	89	4	1	1	1	"	"	"	E		"	"		
" 05	69	3	1	1	1	"	"	"			"	"		

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret

STATENS KARTVERK

Melding til GAB-registeret

B-4
BOLIGSPESIFIKASJON Tillegg til B-1
Heftes ved B-1

Sendes til tiltakshaveren

3

Kommunenr.	Bygningsnr.	Løpenr.	Meldingstype	Utfyllingsdato	Brukerid.
0301	81696942			29052000	fadil

Boligspesifikasjon/Tilhørende adresse/Tilhørende eiendom

Bolig-nummer	Bruks areal bolig	Ant. rom	Kjøk-ken-kode	Antall Bad	Antall WC	Tilhørende adresse: Adressenavn	Adresse-navnkode eller Gnr.	Nummer eller Bnr.	Bokstav eller Fnr.	Under-nummer	Tilhørende eiendom: Gnr.	Bnr.	Festenr.	Under-nummer
H0106	75	3	1	1	1	ETTERSTADSKRO	11633	7	E		135	42		
U101	54	2	1	1	1	"	"	"	F		"	"		
" 02	54	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 03	65	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 04	54	2	1	1	1	"	"	"	E		"	"		
" 05	54	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		
" 06	54	2	1	1	1	"	"	"	"		"	"		

Skjemaet kan rekvireres fra fylkeskartkontoret

PLAN- OG BYGNINGSETATEN

TILSYNSOMSLAG

Gnr / Bnr: 135 / 42 / 0 / 0
Adresse: ETTERSTADKROKEN 5
Saksnr: 99/06855
Registrert dato: 160799

SER

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter DM

SLUTTFØRT I GAB
ARKIVERES
DATO: 29.01 SIGN: [illegible]
2003

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den .....

Ferdigattestert .....

Arbeidets art: Boligblokk B2

Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	
Ansvarshavende	Byggetillatelse	Gravetillatelse

Gårdsnr.	Bruksnr.	Parsell	av bruksnr.
135	~~42~~ 45		

Matr. nr.

Adresse: Etterstadkroken ~~8~~ 7E-F

Byggherre

Gnr / Bnr: 135 / 42 / 0 / 0
Adresse: ETTERSTADKROKEN 5
Saksnr: 99/06855
Registrert dato: 160799

5000. 28052-83. Andvord.

70-0510

PLAN- OG BYGNINGSETATEN - SAKSFLYT I BYGGESAKER - SIDE 1 rev. 26.06.97

RAMMETILLATELSE & IGANGSETTINGSTILLATELSE

Mappenr.: 9901685 | Type: 1. | 2. | 3. X | 4.

Gnr: Bnr: Adr.:

Dato:	Sign. av ansv. Prosess	UNIQUE	ANSVAR	Tiltakstype: FORHÅNDSKONFERANSE
7/99			Eksp.	Anmodning om forhåndskonferanse mottatt
			Seksj.l.	Anmodning om forhåndskonferanse fordelt
			Saksb.	Bekreftet avtale om forhåndskonferanse sendt
			Saksb.	Avholdt forhåndskonferanse, dato:
			Saksb.	Referat utsendt
				REGISTRERING - SAKSFORBEREDELSE
20/7	JA	JA	Eksp.	Innregistrering i byggekloss (just. sak/arkiv).
			Seksj.l.	Seksjonsleder typologisert og fordelt saken
			Saksb.	Ansvarlig søker godkjent i tiltakskl. 1 2 3 Avslag
8/8	TSN		Saksb.	Siling. Nabovarsel kontrollert. Forslag til svarbrev
22/9	ADB		Eksp.	Rutineovers. til andre etater. Dato: OVA: IKKE OK SE: X
				Byant. OBV BU for ramme
29.9		TIH	Eksp.	Svarbrev sendt.
			Eksp.	Avventer pga. mangler, forfall 30 dgr.
			Eksp.	Protester sendt anmelder til uttalelse; inntil dag 16.
			Eksp.	Returnert pga mangler/utgått. Protesterende/andre etater underrettet.
			Eksp.	v/Mangler - Alt søkn.mat. foreligger. Evt. ettersendt andre etater.
				VEDTAK
			Saksb.	Saken mottatt saksb. til behandling.
18/4	SRH	SRH	Saksb.	Ferdig fra saksbeh. Gebyr beregnet. (OBS! Evnt. protest behandlet)
			Seksj.l	Avslag m/ gebyr v/ seksjonsleder - Underretn. kontrollert.
2.5.00	SAS		Seksj.l.	Rammetillatelse m/ gebyr v/ seksjonsl. - Underretn. kontrollert.
3/5	[illegible]	[illegible]	Eksp.	Vedt.dato reg. i ansv.bildet. Gebyr innlagt.
"	"	"	Eksp.	Underretn. sendt protest. Sendt GAB.
			Saksb.	Fornyelse ferdig fra saksb. m/ gebyr. Varsling kontrollert.
			Seksj.l.	Vedtak fornyelse v/ seksjonsleder. Underretn. kontrollert.
			Eksp.	Forny. m/geb. reg. i ansvarsbildet. - Underr. sendt partene. Sign:
				KLAGESAK
			Saksb.	Registrert 1.klage v/saksbeh.
			Saksb.	Klagen sendt partene til uttalelse.
			Seksj.l.	Oppset. virkn. av klage gitt av seksj.l Ja: Nei:
			Saksb.	Partene underrettet om beslutningen.
				Ved disp. fra arealplan - byråd/BUK:
			Eksp.	Sendt byråd/BUK, Underskrift av avd.dir. & seksj.l. Reg. i Unique.
			Saksb.	Partene underrettet. Vedtak: opprettholdt omgjort
			Saksb.	Sendt fylkesmannen. Underskrift av avd.dir. & seksj.leder.
			Saksb.	Mottatt fra fylkesmannen.

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Etterstadkroken 7E, 0659 Oslo
Gnr. 135, Bnr. 45, andelsnr. 49 i ETTERSTADKROKEN 7 E OG F BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260068

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Kaja Fossberg

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 907 41 419

E-post: kaja.fossberg@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.
