PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

ETTERSTADKROKEN 5 G

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

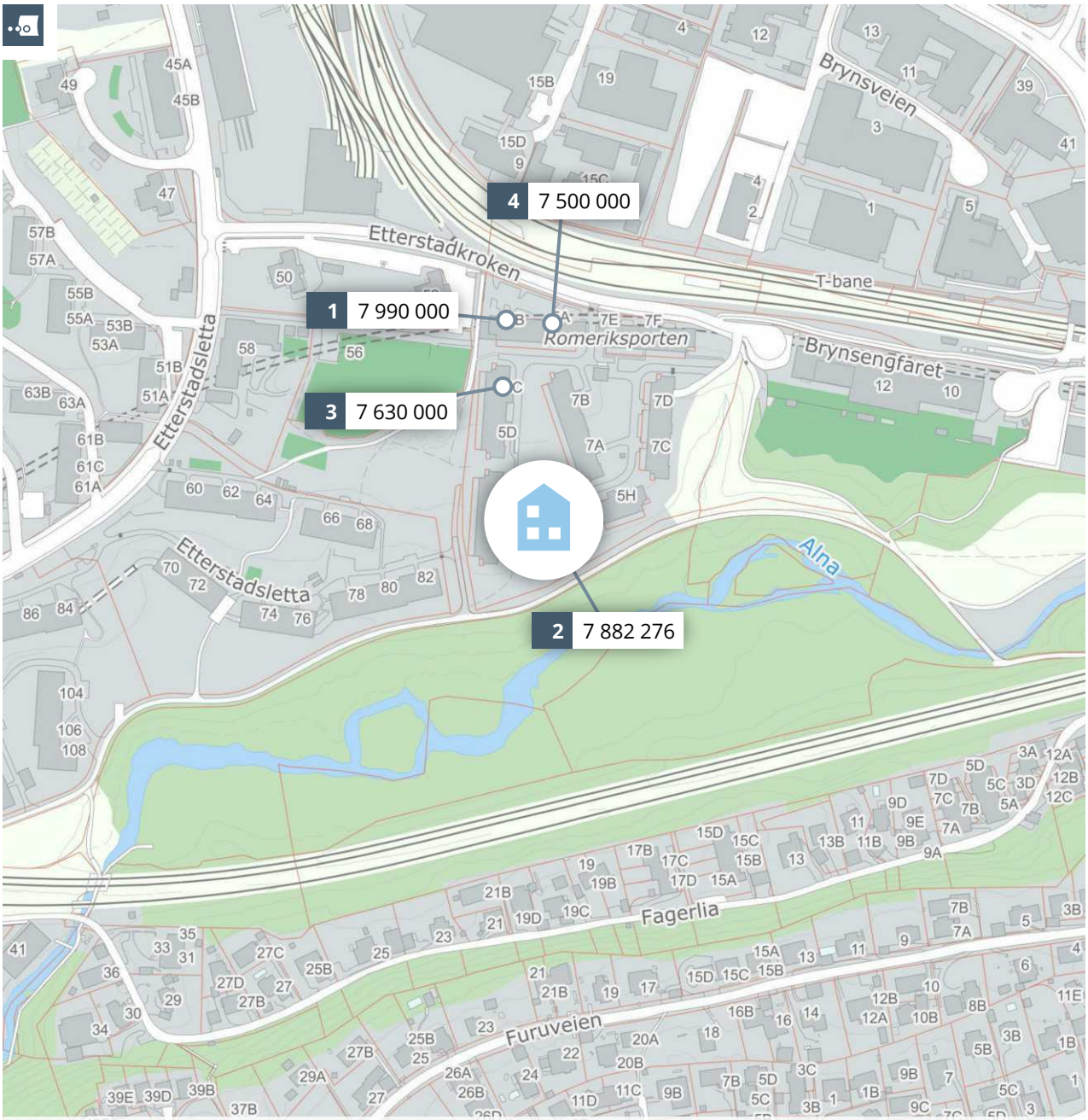
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

ETTERSTADKROKEN 5 G

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av Aksept Eiendomsmegling AS den 08.08.2026

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: Isabel Limi.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Etterstadkroken 5 G, 0659 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 135 BNR 50 FNR 0 SNR 11 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRYNSENG

Verdivurdert til

6 990 000

76 377	7 066 377	92 979
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	76 m²	5 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	5 298
Formue	69 296
Soverom	2
Etasje	1

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Etterstadkroken 5 B 77 m² 2002 7. etg 3 sov	20.10.2025	7 990 000	**7 990 000**	0	7 990 000	**103 766**
2 Etterstadkroken 5 G 86 m² 2001 2. etg 3 sov	29.05.2026	8 180 000	**7 800 000**	82 276	7 882 276	**91 654**
3 Etterstadkroken 5 C 81 m² 2002 3. etg 3 sov	19.08.2025	7 500 000	**7 630 000**	0	7 630 000	**94 198**
4 Etterstadkroken 5 A 77 m² 2002 7. etg 3 sov	11.06.2025	7 500 000	**7 500 000**	0	7 500 000	**97 403**

Svært delikat og innbydende 3-roms hjørneleilighet på Etterstad. Her bor du svært attraktivt til i et barnevennlig område med lekeplass og grøntområde like utenfor. Leiligheten har en høy standard og har blitt påkostet overflateoppussing av bad i 2025, flere nye gulv med gulvvarme, nytt kjøkken i 2018 og alle overflater inkl. vinduer er malt opp siste årene. Du bor i en relativt usjenert 1. etasje der du har trappefri adkomst, men stue og balkong ligger som en 3. etasje. Stor balkong med fantastisk utsikt ut over Svartdalen og Alnaelva.

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



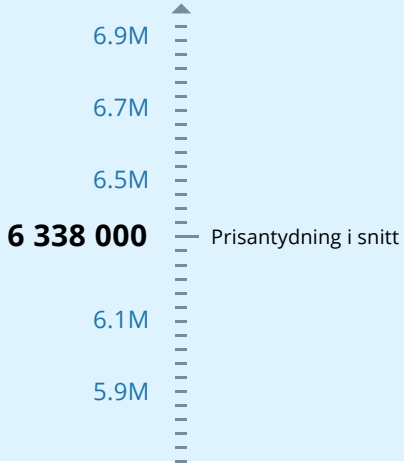
1

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.10.2023	07.11.2023	12.03.2024	5 300 000	5 800 000	125 000	5 925 000	
03.09.2018	17.09.2018	02.11.2018	4 650 000	4 560 000	0	4 560 000	
21.05.2016	31.05.2016	22.07.2016	3 800 000	4 200 000	0	4 200 000	
17.10.2014	27.10.2014	03.12.2014	3 390 000	3 575 000	0	3 575 000	
08.02.2002		08.02.2002	-	1 755 000	-	1 755 000	2

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

Leiligheter til salgs i BRYNSENG grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
75
dager

Leiligheter solgt i BRYNSENG grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt



Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 1.9% over prisantydning

Analyse m²-priser



Norsk takst

Tilstandsrapport

Etterstadkroken 5 G , 0659 OSLO

OSLO kommune

gnr. 135, bnr. 50, snr. 11

Sum areal alle bygg: BRA: 81 m² BRA-i: 76 m²



Befaringsdato: 15.07.2026 **Rapportdato:** 04.08.2026 **Oppdragsnr.:** 18818-2430 **Eiendomsverdi ref nr:** ZO2235

Autorisert foretak: Rana Taksering AS

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

Norsk takst

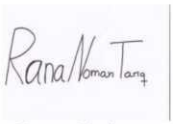
Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer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

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

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

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

Rapportansvarlig



Rana Noman Tariq
Uavhengig Takstingeniør
ranataksering@gmail.com
916 28 823

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel). Tilstandsrapporten inneholder avvik som den bygningssakkyndige kan se, samt andre enkle undersøkelser der det kommer frem av forskriften. Målinger eller andre undersøkelser, der disse utføres, skjer ved stikkprøver på utvalgte, tilgjengelige bygningsdeler og overflater, og er ikke en fullstendig kontroll mot byggeregler som gjelder i dag. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng skal det i utgangspunktet borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser, slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være klar over at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Boligen kan være bygget på en annen måte enn det som er vanlig i dag, uten at det i seg selv betyr at det foreligger en feil eller et avvik. Bygninger svekkes over tid og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Slik vanlig slitasje er normalt ikke en feil eller et avvik, og gir som utgangspunkt ikke dårligere tilstandsgrad så lenge funksjonen er ivaretatt. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. For boliger som er pusset opp eller endret, er det særlig viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

NÅR RAPPORTEN FØLGER MINIMUMSKRAVENE, OMFATTER DEN FOR EKSEMPEL IKKE

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • etasjeskillere • frittstående tilleggsbygg for eksempel garasje, bod, uthus, naust (om frittstående byggverk med boligfunksjoner og innrettet for varig opphold omfattes av minimumskravet, må vurderes konkret i det enkelte tilfellet) • innvendige og utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra synlige avvik som avdekkes i bruksendringer og brannceller, og synlige forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

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

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Leiligheten ligger i byggets 1. etasje og består av entré, bad, stue/kjøkken og to soverom.

Oppussing og oppgradering. Ifølge opplysninger mottatt fra eier er følgende arbeider utført i boligen:

2026:
• Beiset kjøkkenbenk.

2025 Bad:
• Vegg- og gulvflisene ble montert på opprinnelige flisene (flis på flis) i baderommet.
• Montert speil med integrert lys.
• Installert stikkontakt på bad.
• Installert spotter i himling på bad.
• Ny armatur på bad.

2024:
• Installert billader i garasje.
• Lagt nytt gulv i stue, kjøkken og entré (inkl. varmefolie i stue og entré).
• Malt alle vegger i leiligheten.
• Malt alle vinduer.
• Oppgradert skap (malt og montert nye lister).

De oppgitte opplysningene er ikke kontrollert eller verifisert av undertegnede.

Leilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Betongsåle fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med teglsteinsforblending, fasadeplater og med store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med folie. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong. Heis med kommunikasjon til vaktselskap fra heiskupe. Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør med sikkerhetslås og kikkehull. Balkong på ca. 13 kvm med adkomst fra stue som er orientert mot syd/sydøst.

INNVENDIG Gå til side

Gulvflatene består av laminatgulv og parkettgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater. Malte glatte innvendige dører.

VÅTROM Gå til side

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning type HTH med hvite matte fronter, benkeplater i kompositt/heltre, underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i entré. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg. Avløpsledninger i plast og stål. Varmtvannsbereder er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet. Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene. Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Innfelte lys i himling i bad. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt gulvvarme i entré, stue/kjøkken og bad. Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Sameiet Etterstadkroken 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984 069 642. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og består av 29 seksjoner. Tomten er på 546,8 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 135-90.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet

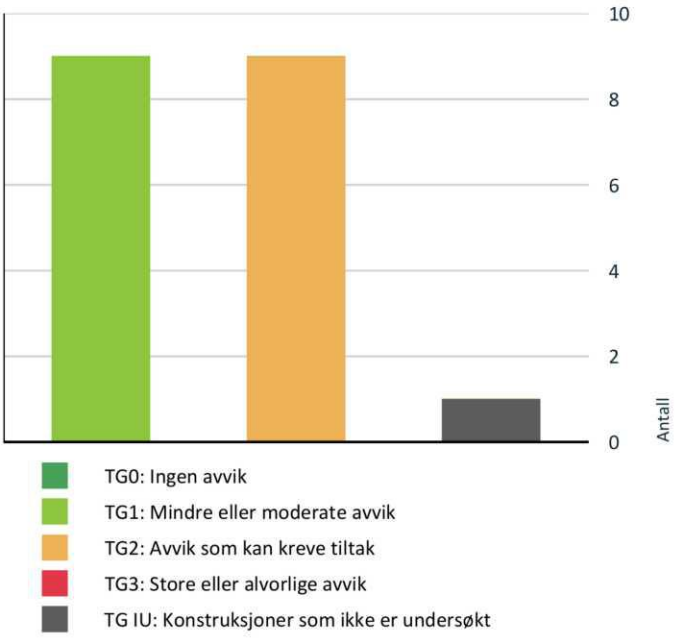
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Opprinnelig skillevegg mellom bod og det minste soverommet er fjernet for å etablere et større soverom. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje - Plan inngangsetasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje - Plan inngangsetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 1. etasje - Plan inngangsetasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning** Gå til side
- **Kjøkken > 1. etasje - Plan inngangsetasje > Stue/kjøkken > Overflater** Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010. Gå til side
- Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er en tilstandsvurdering av seksjonen/leiligheten da objektet er en del av et sameie. Rapporten er begrenset innenfor boligens omsluttende vegger samt vinduer, dører og balkong som disponeres av denne boligen.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

- **Våtrom > 1. etasje - Plan inngangsetasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- **Utvendig > Vinduer og dører** Gå til side
- **Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner** Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET



Byggeår
2001

Kommentar
Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør med isolerglass, karm og ramme i tre. Brannklassifisert (B30) og lydklassifisert (35 dB) entredør med sikkerhetslås og kikkehull.

Vurdering av avvik:

• Vinduer og dører fra byggeperioden. Balkongdør med løst håndtak. Mer enn halvparten av forventet levetid på dørene er overskredet.
Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år.
Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må vinduene og dørene fra byggeperioden skiftes ut. Det er imidlertid utfordrende å fastslå nøyaktig tidspunkt for når utskiftning bør gjennomføres, da dette avhenger av videre utvikling av slitasje og funksjon. Lokale utbedringer og generelt vedlikeholdsarbeid anses som påregnelig.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong på ca. 13 kvm med adkomst fra stue. Balkongen er orientert mot syd/sydøst.

Vurdering av avvik:

• Det ble registrert bom (hulrom under flisene) på enkelte av gulvflisene, samt enkelte dype og utette fuger. Vanntett sjikt er eldre enn 18 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.
Normal tid før reparasjon av balkonger i betong er 15 - 25 år.

Konsekvens/tiltak

• Det bemerkes at utbedring av bom som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring. Bom kan føre til redusert vedheft, sprekkdannelser og at flisene løsner over tid, særlig ved punktbelastning. Lokal utskiftning av fugene er påregnelig. Under befaringen var møbler og annet løsøre som opptok deler av gulvarealet. Det kan derfor ikke utelukkes at sprekker forekommer uten å ha blitt registrert.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 2 Overflater - gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av laminatgulv og parkettgulv.

Vurdering av avvik:
• Det ble registrert knirk på gulvflatene. Parkettgulv fra byggeperioden med bruksslitasje.

Konsekvens/tiltak
• Til tross for registrerte avvik anses gulvflatene å være funksjonelle, uten vesentlig konstruksjonsmessig betydning eller innvirkning på boligens praktiske bruk. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene. Både når det gjelder type, kvalitet og slitasjegrad. Gulv har pigmenter i seg og vil kunne få fargeforskjell i farge hvor det har ligget teppe, plassert møbler etc som ikke får tilgang til normalt dagslys/sol.

TG 1 Overflater - vegger og himlinger

Beskrivelse

Vegg- og takflatene består av malte overflater. Noe overflatebehandling må alltid kunne påregnes ved kjøp av brukt bolig/leilighet. Skjønnhetsfeil, overflatefeil og vanlig bruksslitasje blir nødvendigvis ikke kommentert og det anbefales derfor interessenter som vektlegger dette å selv foreta en vurdering av overflatene.

TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

Beskrivelse

Armerte betongdekke i elementer. Etasjeskiller er kontrollert med krysslaser.
Det er målt ca. 16 mm høydeforskjell på gulv i soverom med adkomst fra entre gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 14 mm høydeforskjell på gulv i soverom med adkomst fra entre over en lengde på ca. 2 M.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken gjennom hele rommet.
Det er målt ca. 5 mm høydeforskjell på gulv i stue/kjøkken over en lengde på ca. 2 M.
Merknad: Det ble registrert skjevheter samt plan- og helningsavvik. I bygninger av denne alderen må slike avvik påregnes. Under befaringen var store møbler, herunder seng, sofa og annet løsøre, plassert slik at de opptok betydelige deler av gulvarealet. Dette medførte begrenset tilgang til måling over større flater. Det kan derfor ikke utelukkes at høydeforskjeller forekommer uten å ha blitt registrert. Måleresultatene i boligen ligger rett i underkant av tilstandsgrad 2, jf. NS 3600. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Malte glatte innvendige dører.
Merknad: Det ble registrert enkelte sår.

Tilstandsrapport

VÅTROM

1. ETASJE - PLAN INNGANGSETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Gulv- og veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater. Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin. Sluk i plastkonstruksjon.

Prefabrikkert baderomsmodul fra perioden og har en alder som tilsier at renovering må forventes på sikt. Det er imidlertid vanskelig å angi når dette vil være aktuelt. Dokumentasjon på utførelse eller teknisk godkjenning for produktet er ikke fremlagt. Når slik dokumentasjon mangler, har undertegnede ikke kjennskap til badets oppbygging bak de synlige overflatene. Ferdigattest datert 29.01.2003.
I hht. Byggforsk byggedetalj 700.300, er normal levetid for baderom 15-25 år.
Normal levetid for gulvsluk er 30-60 år.
Normal levetid for armaturer 10-30 år. Klosetter og servanter 25- 45 år.

I 2025 ble vegg- og gulvflisene montert som flis på flis på det opprinnelige underlaget i baderommet. Det ble i tillegg montert speil med integrert lys, installert stikkontakt og spotter i himlingen, samt ny armatur.



1. ETASJE - PLAN INNGANGSETASJE > BAD

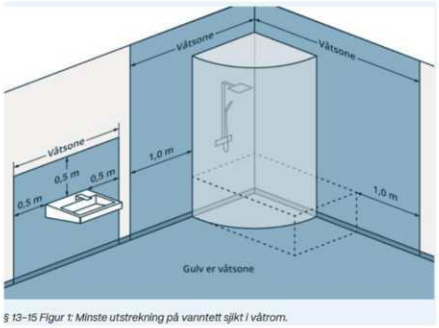
TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Veggflatene består av fliser. Takflatene består av stålplater.
Merknad: Eier opplyser om at veggflisene er montert på opprinnelige veggfliser (flis på flis).

Vurdering av avvik:
• Baderomsvindu er lokalisert i våtsonen, men denne påvirkes ikke av direkte vannsprut.

Konsekvens/tiltak
• Registrert avvik påvirker ikke våtrommets funksjonalitet ved normal bruk. Det anbefales at vindu og dør på baderommet behandles regelmessig med egnet våtromsmaling for å sikre tilstrekkelig fuktbeskyttelse og redusere risikoen for fuktskader.



§ 13-15 Figur 1: Minste utstrekning på vanntett sjikt i våtrom.

Byggteknisk forskrift (TEK17).

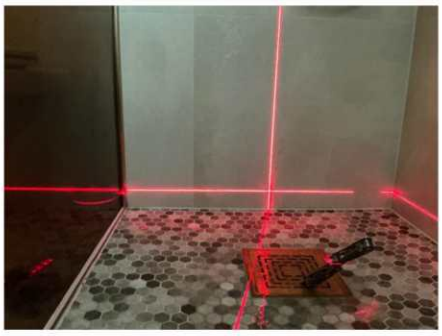
Tilstandsrapport

1. ETASJE - PLAN INNGANGSETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvflatene består av fliser. Det er målt ca. 38 mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.
Merkand: Eier opplyser om at gulvflisene er montert på opprinnelige gulvfliser (flis på flis).



Fall på baderomsgulv er kontrollert med krysslaser.

1. ETASJE - PLAN INNGANGSETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluk i plastkonstruksjon.

Vurdering av avvik:

• Membranen lar seg ikke kontrollere i sluket, gjennomføringer eller ved terskel, uten at det gjøres fysiske inngrep i konstruksjonen. Membran er eldre, og tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre sluk er ofte mer utsatt for lekkasjer, særlig i overganger. Og slike lekkasjer kan medføre fuktskader på tilstøtende konstruksjoner. Membranens levetid avhenger av kvalitet, utførelse og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke, noe som reduserer den vanntettende funksjonen. Dette kan føre til vanninntrengning gjennom vegger og gulv. Tilstanden bør derfor overvåkes jevnlig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes, og membransjiktet må sannsynligvis også fornyes eller utbedres. Det er imidlertid vanskelig å fastsette når dette arbeidet blir nødvendig.



Kontroll av sluk.

1. ETASJE - PLAN INNGANGSETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Veggmontert dusjvegg, dusj direkte på gulv med termostat batteri, veggmontert klosett, servant med skuffer, speil med belysning og opplegg for vaskemaskin.
Punktet må ses i sammenheng med "Innvendige vannledninger"

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres. Drensåpning anbefales for å avdekke eventuelle lekkasjer i sisternen.

1. ETASJE - PLAN INNGANGSETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk via mekanisk anlegg.



1. ETASJE - PLAN INNGANGSETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Badet har baderomskabin i betong eller stål og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.



Det ble foretatt stikkprøvekontroll med Protimeter MMS3. Målingene viste ingen utslag utenfor normale verdier. Målingene gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet.

KJØKKEN

1. ETASJE - PLAN INNGANGSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning type HTH med hvite matte fronter, benkeplater i kompositt/heltre, underlimt oppvaskkum, ventilator og integrerte hvitevarer. Fliser over benkeskap.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.







Oppvaskmaskin og kjøl/frys ble ikke trukket frem ved befaring, og det er derfor ikke foretatt inspeksjon av tilstanden bak eller under disse enhetene. Ved bruk av fuktindikator ble det ikke påvist unormale verdier i utsatte soner på befaringsdagen.

1. ETASJE - PLAN INNGANGSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulvflatene består av laminatgulv. Vegg- og takflatene består av malte overflater.

Vurdering av avvik:
• Gulvflatene består av laminat som er et materiale som generelt tåler begrenset fuktbelastning. Tilstandsgrad 2 er angitt i henhold til NS 3600, da laminatgulv i områder med mulig fuktpåvirkning vurderes som et avvik fra kravene i standarden.

Konsekvens/tiltak
• Laminatgulv kan benyttes på kjøkken og fungerer normalt godt i et tørromsmiljø. Kjøkken har imidlertid våtromsnære soner. Og laminat er følsomt for fukt som blir liggende. Ved vannsøl, lekkasje fra oppvaskbenk eller oppvaskmaskin, eller ved stående vann over tid kan gulvet ta skade i form av svelling, misfarging eller deformasjon. Det anbefales derfor å tørke opp vannsøl raskt, sikre god tetting rundt rørgjennomføringer og benytte dryppbrett under oppvaskmaskin for å redusere risikoen for fuktskader.

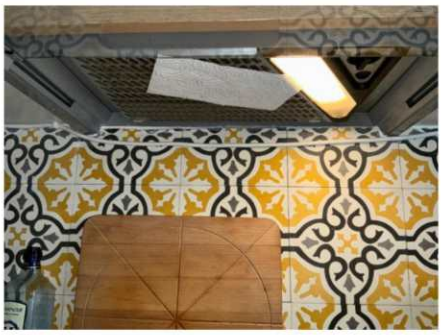
1. ETASJE - PLAN INNGANGSETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Mekanisk.

Tilstandsrapport



Kontroll av ventilator.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

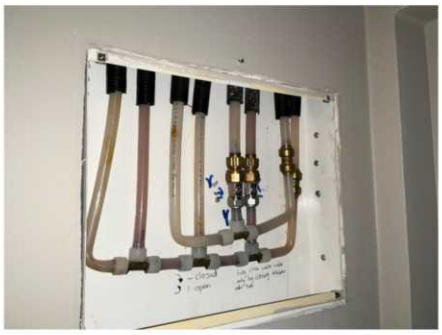
Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i entré. Fordelingsledninger for varmt og kaldt forbruksvann frem til bad og kjøkken er ført som rør i rør anlegg.
Merknad: Det ble registrert manglende endetetninger mellom enkelte av pex- (vannrør) og varerørene (ytterørene), men det er gjennomført forebyggende tiltak ved bruk av silikon. Det ble registrert fuktskjolder i vannfordelerskapet på befaringsdagen. Om forholdet var pågående kunne ikke konkluderes, og ytterligere undersøkelser ble anbefalt. Anlegget er kontrollert av autorisert rørlegger etter befaring, og det ble konstatert at dette ikke er en pågående vannlekkasje.

Vurdering av avvik:

• Ved funksjonstesting av armaturen på servant ble det registrert trykkstøt (bankelyd/slag) i rørene.

Konsekvens/tiltak

• For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må de innvendige vannledningene skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å fastslå. Det bemerkes at utbedring av trykkstøt (bankelyd/slag) i rørene som et enkeltstående tiltak sjelden vil være økonomisk rasjonelt, da det ofte krever omfattende inngrep i konstruksjonen. Tiltaket vurderes derfor som begrenset til vedlikehold ved behov, og ikke som en anbefalt helhetlig utbedring.



Vanntilførsel er ført til vannfordelerskap avsatt i entré.

TG 1 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsledninger i plast og stål.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk ventilasjon. Spalteventiler i vinduene.

Tilstandsrapport

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder er plassert inne i benkeskap på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift. Stikkontakt er ikke godkjent med dagens regler på beredere over 1500 W. Dagens regler krever direkte tilkobling til nettet. Varmtvannsberederen har begrenset fysisk tilgang, og undertegnede har derfor ikke kunnet stadfeste produksjonsår eller volum.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift. Det anbefales å etablere bedre fysisk tilgang til varmtvannsberederen for fremtidig inspeksjon og vedlikehold. Utskiftning kan ikke utelukkes, da alder og tilgjengelighet gjør videre vurdering vanskelig.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré. Innfelte lys i himling i bad. Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner, samt gulvvarme i entré, stue/kjøkken og bad.

Vurdering av avvik:

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.



Automatsikringer i sikringsskap plassert i entré.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Det er montert røykvarsler og det finnes brannslukningsutstyr i boligen, ikke funksjonstestet av takstmannen.

Vurdering av avvik:

• Boligen er oppført før 2010, og det er derfor sannsynlig at den ikke oppfyller dagens krav til branncelleinndeling og brannskiller slik de fremgår av gjeldende forskrifter.

Konsekvens/tiltak

• Etter innføringen av TEK10 ble det stilt strengere krav til brannsikkerhet, herunder tydelig definert branncelleinndeling, brannmotstand i skillekonstruksjoner og sikring av gjennomføringer. For bygg oppført før dette regelverket er det vanlig at vegger, etasjeskillere og dører ikke har dokumentert brannmotstand i tråd med dagens krav. Forskriften kan i enkelte tilfeller få tilbakevirkende kraft.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Betongsåle fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Det er ikke gjennomført statiske beregninger av bæresystemet, og det foreligger dermed ingen dokumentasjon på konstruksjonens kapasitet.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt for kjøkkenelektroinstallasjoner utført etter 1 juli 2010.

• Det mangler samsvarserklæring for hele eller deler av anlegget.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å installere godkjent komfyrvakt i henhold til gjeldende forskrifter for å redusere brannrisiko.

• Det anbefales at det gjennomføres en teknisk vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger fullstendig dokumentasjon for hele installasjonen. Kontroll og vurdering bør utføres av en sertifisert el-takstmann, som kan utarbeide en el-takstrapport i henhold til gjeldende normer og forskrifter. Mange elektriske feil er usynlige for det blotte øye. Selv om alt kan se trygt og normalt ut, kan det skjule seg kritiske avvik bak vegger og koblingspunkter. Den eneste pålitelige måten å avdekke slike feil på er gjennom grundige målinger med profesjonelt testutstyr. Slike instrumentbaserte kontroller gir den tryggheten boligeiere og kjøpere trenger. Både for sikkerhet og for å unngå kostbare overraskelser.

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

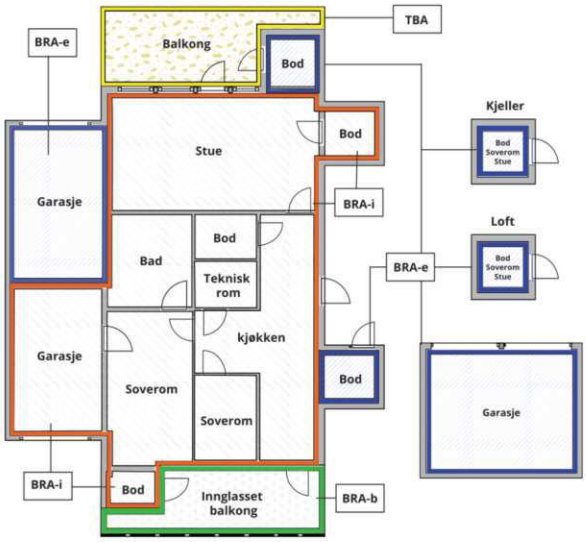
Hva er måleverdig areal?

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

Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
1. etasje - Plan inngangsetasje	76			76	13
Plan nedre sokkeletasje		5		5	
SUM	**76**	**5**			**13**
SUM BRA	**81**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje - Plan inngangsetasje	Entré, bad, stue/kjøkken, soverom, soverom 2		
Plan nedre sokkeletasje		Bod	

Kommentar

Bolignummer: H0101. Takhøyden varierer fra ca. 2,25 - 2,41 meter.

Fellesareal:
Bod i nedre sokkeletasje på ca. 5 kvm, merket "298". Bruksrett ble ikke fremvist. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Rommene i boligen er benevnt i henhold til dagens bruk, og ikke nødvendigvis i tråd med hva som er godkjent eller byggemeldt. Opprinnelig skillevegg mellom bod og det minste soverommet er fjernet for å etablere et større soverom. Det er kun rominndeling og rombetegnelser som er kontrollert mot tilgjengelige tegninger. Målangivelser samt plassering av innvendige vegger, dører og vinduer er ikke verifisert. Tegningene som er benyttet i denne rapporten er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune. Dette er et offentlig tilgjengelig arkiv hvor byggesaksdokumenter, inkludert tegninger, kan hentes ut for eiendommer registrert i Oslo. Tegningene gir et historisk og teknisk innblikk i eiendommens utforming og er brukt som grunnlag for vurderinger i rapporten. I forbindelse med salg av eiendommen oppfordres interessenter til og sette seg inn i de godkjente tegningene. Se vedlegg.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Det henvises til egenerklæringsskjema for nærmere detaljer, og se beskrivelse under sammendrag av tilstand.

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.7.2026	Rana Noman Tariq	Takstingeniør
	Mia Havn	Kunde
	Marijn Plat	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	50		11	546.8 m²	Ifølge opplysninger hentet fra Ambita.	Eiet

Adresse
Etterstadkroken 5 G

Hjemmelshaver
Plat Marijn, Havn Mia

Kommentar

Boligselskap	Eierandel	Organisasjonsnr
Sameiet Etterstadkroken 5 G	90 / 2267	984069642

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leilighet beliggende på Etterstad i et veletablert borettslag. Omkringliggende bebyggelse består i all hovedsak av blokk- og småhusbebyggelse. Adkomst til boligen via felles oppgang. Kort avstand til Fyrstikktorget med mangeartede forretninger og servicetilbud. Det er barnehage og skoler i alle trinn i nærområdet. Den offentlige kommunikasjonen er godt utbygd, med både t- bane og buss i nærheten. Kort vei til Valle Hovin idrettsanlegg, fine turveier i området rundt Valle Hovin, tennisbane, Tøyenbadet, skøytebane og til større handlesentre som Alna, Bryn og Tveita senter med alle sine forretninger, cafeer og servicetilbud. Østensjøvannet og Østmarka med flotte rekreasjonsmuligheter sommer som vinter - turveier/lysløype, bade- og fiskevann ligger i nærheten.

Adkomstvei

Via fellesarealer.

Tilknytning vann

Privat ledningsnett til kommunal vannforsyning.

Tilknytning avløp

Private stikkledninger til kommunalt avløp.

Regulering

Regulert.

Om tomten

Sameiet Etterstadkroken 5 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 984 069 642. Sameiet ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune og består av 29 seksjoner. Tomten er på 546,8 kvm. Eiendommen har følgende gårds- og bruksnummer: 135-90.

Tinglyste/andre forhold

Styrets hovedinformasjonskanal er hjemmesiden https://vibbo.no/etterstadkroken-5-g/om hvor generell informasjon fra styret til andelseiere og beboere publiseres. Det vises til selskapets vedtekter, husordensregler samt årsberetning med regnskap og protokoll. Dokumentene inneholder relevante opplysninger for eventuell kjøper.

Byggemåte

Betongsåle fundamentert til fjell eller komprimerte masser. Det presiseres at undertegnede ikke har foretatt noen geotekniske undersøkelser og derved har begrenset kunnskap til byggets byggegrunn og stabilitet. Grunnmur i betong. Armerte betongdekker i elementer. Bærende konstruksjon i betong/stål innfelt med bindingsverk, innvendig kledd med plater, utvendig med teglsteinsforblending, fasadeplater og med store glasspartier. Yttertak i betongkonstruksjon tekket med folie. Oppgangstrapp i prefabrikkert betong. Heis med kommunikasjon til vaktselskap fra heiskupe.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Fra Infoland	09.07.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	04.08.2026	Signert 15.07.2026.	Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger vedrørende påkostninger, vedlikehold og andre relevante opplysninger ble gitt av eier.	Gjennomgått		Nei
Infoland.no		Utskrift fra "Ambita" Opplysninger om: adresse, hjemmelshaver gårds- og bruksnummer, eiet/festet tomt, tomteareal og byggeår.	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Tegningene er lastet ned fra nettsiden Saksinnsyn hos Plan og bygningsetaten (PBE) i Oslo kommune.	Gjennomgått		Ja

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.08.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Rana Taksering AS
Frydenbergveien 36B
1415 OPPEGÅRD

Tilstandsrapportens avgrensninger

Mer om tilstandsrapportens innhold og omfang

Må leses sammen med øvrig informasjon og forklaringer i rapporten.

Grunnlag og formål

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

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

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

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

Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå

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

Undersøkelsesnivå og befaring

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

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

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

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

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

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

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

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

Tilleggsundersøkelser

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

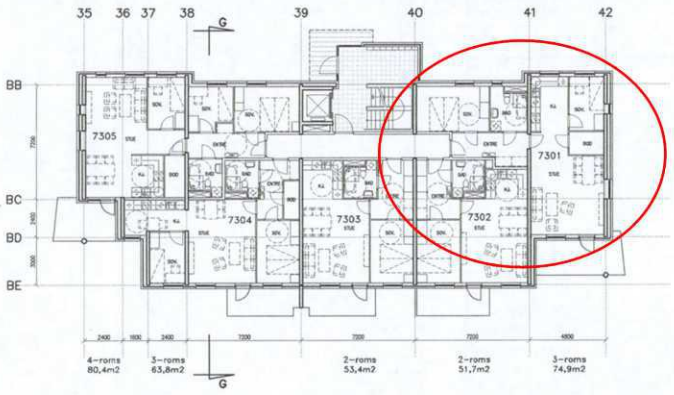
Areal

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

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

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

Dersom rom utenfor boenheten er tatt med i arealberegningen som eksternt bruksareal, bygger dette på tilgjengelige opplysninger ved befaringen, med mindre annet er særskilt dokumentert. Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at bransjestandarden NS 3940 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder bransjestandardens *definisjon "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.»*



A 11.0 B7 010 | 1

ETTERSTADKROKEN 5

RAMMESØKNAD, FELT 2

Arnstein AS / Pecunia AS

ARCASA arkitekter AS

3

Bygning 7
Plan inngangsetasje

669 | 15.07.99 | TR/MG | 1:200

A 11.0 B7 010 | 1

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.08.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Aksept	Oppdragsnr.	92260415
Addresse	Etterstadkroken 5 G		
Postnr.	0659	Sted	OSLO
Selgers navn	Mia Havn		
Selgers navn	Marijn Plat		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

02/2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

28 mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

91618864

Våtrom

Initialer selger:
M H
M P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Spotter, møbler, flis på flis

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg ved kopi:

Sluttkontroll, samsvarserklæring, risikovurdering, utført arbeid, møbler

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Spotter i taket, stikkontakt, speil med lys

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Sluttkontroll, samsvarserklæring og risikovurdering

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
M H
M P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Vedlikeholdsspyling (hele byggingen). Waste Water AS

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Waste Water AS

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

Mars 2026

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Nei

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

Initialer selger:
M H
M P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Tingvalla Elektro AS fakt. nr. 24637

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

nei

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

På gulvet på kjøkkenet, i gangen og i stuen har vi lagt på varmefolie og lagt nytt gulv

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☐ Nei ☑ Ja

36. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje ved garasje/carport?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Garasjen trenger omfattende rehabilitering der bl.a. betongdekket må byttes. Kostnad er stipulert til ca 20 millioner som må dekkes inn via egenkapitalinnskudd eller opptak av fellesgjeld. Eierne i garasjeseksjonen må betale for dette iht brøk

37. Kjenner du til om det er utført arbeid på garasje/carport?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Attest

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

Øvrige kommentarer:

Ut 2026

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.08.2026

Signert av *Mia Havn*

Signert av *Marijn Plat*

Initialer selger:
M H
M P

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Isabel Limi
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: isabel.limi@privatmegleren.no

Deres ref.: 92260415 . Vår ref.: 5408-1-7301 Dato: 06.07.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G
Organisasjonsnr:	984069642
Seksjonseier:	Havn, Mia
Medeier:	Plat, Marijn
Leilighetsnummer:	7301
Adresse:	Etterstadkroken 5 G, 0659 OSLO
Seksjonsnummer:	11
Gnr.	135
Bnr.	50

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 1957741.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori felleskostander øker 6% fra 01.01.2025 01.01.2026: 5% økning av kat. felleskostand
Sameiet er forpliktet til å være medlem 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 sameiere har kjøpt garasjeplass i Etterstadkroken Garasjelag. (Md. garasjeleie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det sendes egne giro for garasjeleie). Vi forutsetter at garasjen følger boligen ved salg, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 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.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207934496
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,05%
Restsaldo	1 923 928,00
Innfrielsesdato:	30.12.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	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: 5 298,38,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renter/avdrag	1 091,00	
Felleskostnader	4 022,38	
Fibernett	185,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. 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:	2 858,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 684,-
Annen formue:	69 296,-
Gjeld:	77 896,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207934496
Restsaldo:	76 377,81
Kapitalkostnader:	703,98
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 76 377,81,-, 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:
Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Myrer, e-post: etterstadkroken5g@styrerommet.no
Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6 725,– 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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5408
SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

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 17. mars kl. 09:00 og lukker 20. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/5408

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 SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Bent Anders Furevik og Oddvar Ask 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.

Vedlegg

1. 5408 Årsregnskap 2025.pdf
2. 5408 Etterstadkroken 5 G Sameie.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 90 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Bjørn Myrer

  Vært styreleder i 2 år. Fortsetter gjerne vervet.

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

- Jagdeep Singh

  Fortsetter, men er åpen for å gi plassen til andre.
- Marijn Plat

  Fortsetter, men er åpen for å gi plassen til andre.

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

- Oddvar Ask

  Fortsetter gjerne som vara.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

Styret i Sameiet Etterstadkroken 5 G har fortsatt hatt et sterkt fokus på økonomi i 2025. Det meste har fortsatt være noe dyrere, spesielt kommunale avgifter, men strøm og tjenester.

Vi har gjennom møter og tett samarbeid med OBOS satt opp et budsjett for 2026 som ivaretar sameiets økonomi og nødvendig vedlikehold, samtidig som vi har holdt økningen i felleskostnader så lav som mulig.

Styret har styremøter etter behov og har en egen chat-gruppe der vi raskt håndterer saker og problemstillinger som dukker opp.

Styret foretrekker at all kommunikasjon med beboere foregår via Vibbo og oppfordrer alle til å laste ned Vibbo-appen for å holde kommunikasjonen enkel og ryddig. I tillegg brukes Facebook-gruppen for sameiet til enkle beskjeder. Det er viktig at beboere informerer om støyende aktivtet, slik at vi sikrer trivsel for alle som bor her.

Styret har i året som gikk hatt stort fokus på økonomi og besparende tiltak for å møte de stadig økende prisene. Vi har blant annet utført vedlikeholdsarbeid som fasadevask, betalt ned en betydelig del av den felles gjelden og dermed oppnådd varige besparelser for sameiet. Styret har også forberedt kommende tiltak som rørspyling og nytt calling-anlegg. Mer informasjon om disse tiltakene vil kommer.

Det planlegges ikke større vedlikeholdsprosjekter i 2026. Styret ønsker fortsatt å se på estetiske utbedringer i fellesarealer og inngangspartier. Dette krever ikke store kostnader, og sameiet har midler til å gjennomføre det.

Nå nærmer det seg dugnad, og vi håper så mange som mulig kan delta for å gjøre utearealene så fine som mulig.

Alt i alt er styret svært fornøyd med stemningen og naboskapet i 5G. Vi håper dette fortsetter, og vi setter stor pris på alle som bidrar til å holde det trygt og fint her.

Mvh

Styret i Etterstadkroken 5G

ETTERSTADKROKEN 5 G SAMEIE
ORG.NR. 984069642, KLIENTNR. 5408

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 598 289	1 530 132	1 598 000	1 658 494
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 598 289**	**1 530 132**	**1 598 000**	**1 658 494**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-12 690	-13 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-90 000	-90 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-8 229	-6 007	-10 000	-10 300
Forretningsførerhonorar		-97 420	-92 970	-102 000	-106 590
Konsulenthonorar		-9 788	-12 826	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	6	-74 054	-43 629	-239 000	-240 860
Forsikringer		-109 489	-101 909	-126 000	-141 120
Kommunale avgifter	7	-365 324	-336 108	-384 000	-403 560
Energi/fyring	8	-24 062	-21 585	-30 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-48 285	-77 254	-68 000	-70 040
Andre driftskostnader	9	-288 669	-179 936	-196 000	-204 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-1 128 010**	**-974 913**	**-1 268 000**	**-1 319 470**
DRIFTSRESULTAT		**470 279**	**555 219**	**330 000**	**339 024**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	72 001	74 197	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-218 758	-236 510	-229 000	-229 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-146 757**	**-162 313**	**-224 000**	**-224 000**
ÅRSRESULTAT		**323 522**	**392 906**	**106 000**	**115 024**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap:		323 522	392 906		

ETTERSTADKROKEN 5 G SAMEIE
ORG.NR. 984069642, KLIENTNR. 5408

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		70	35
Driftskonto OBOS-banken		644 683	481 951
Sparekonto OBOS-banken		1 139 828	2 069 542
SUM OMLØPSMIDLER		**1 784 581**	**2 551 528**
SUM EIENDELER		**1 784 581**	**2 551 528**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12	-217 310	-540 831
SUM EGENKAPITAL		**-217 310**	**-540 831**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	1 962 175	3 060 665
SUM LANGSIKTIG GJELD		**1 962 175**	**3 060 665**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 025	20 536
Leverandørgjeld		12 934	9 925
Påløpte renter		757	1 268
Annen kortsiktig gjeld		0	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**39 716**	**31 694**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**1 784 581**	**2 551 528**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.02.2026
Styret i Etterstadkroken 5 G Sameie

Bjørn Myrer/s/ Jagdeep Singh/s/ Marijn Plat/s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 204 101
Fibernett	64 380
Renter/avdrag	329 808
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 598 289**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	**-12 690**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-90 000
SUM STYREHONORAR	**-90 000**

NOTE 5
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-8 229
SUM REVISJONSHONORAR	**-8 229**

NOTE 6
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-10 759
Drift/vedlikehold VVS	-5 308
Drift/vedlikehold heisanlegg	-57 987
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-74 054**

NOTE 7
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsgebyr	-224 481
Renovasjonsgebyr	-140 843
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-365 324**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-24 062
SUM ENERGI / FYRING	**-24 062**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Håndverktøy	-2 656
Renhold ved firmaer	-139 033
Andre driftskostnader	-676
Andre kontorkostnader	-58
Kontingenter	-143 623
Bank- og kortgebyr	-2 640
Øreavrunding	15
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-288 669**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 715
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 286
SUM FINANSINNTEKTER	**72 001**

NOTE 11
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-218 758
SUM FINANSKOSTNADER	**-218 758**

NOTE 12
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

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

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

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

NOTE 13
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Opprinnelig 2021	-3 472 920	
Nedbetalt tidligere	412 255	
Nedbetalt i år	1 098 490	
		-1 962 175
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-1 962 175**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

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 sameiet evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS
Ole Jarle Haukvik
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: HJM1N-44V7I-XU5UF-M2QNH-YDGCC-K0IKC

Protokoll til årsmøte 2026 for SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

Organisasjonsnummer: 984069642
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 17. mars kl. 09:00 til 20. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 12.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Bent Anders Furevik og Oddvar Ask er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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: **10**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **2**
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.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 90 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 90 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **9**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **3**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Bjørn Myrer (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Bjørn Myrer

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Marijn Plat (9 stemmer)
Jagdeep Singh (9 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Marijn Plat
Jagdeep Singh

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Oddvar Ask (9 stemmer)

V E D T E K T E R

for

SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G,
org. nr. 984 069 642

Vedtektene er vedtatt på ordinært årsmøte 23.04.2019 i samsvar med ny eierseksjonslov av 16. juni 2017 nr. 65 og erstatter tidligere vedtekter sist endret 23.04.2007

1. Innledende bestemmelser

1-1 Navn og opprettelse
Sameiets navn er Etterstadkroken 5 G Sameie. Sameiet er opprettet ved tinglysing av vedtak om seksjonering fra kommunen, tinglyst 06.07.2001.

1-2 Hva sameiet omfatter
(1) Sameiet består av 29 boligseksjoner på eiendommen gnr. 135, bnr. 50 i Oslo kommune.

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

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

1-3 Sameiebrøk
(1) Sameiebrøken er seksjonseiers forholdsmessige eierandel i sameiet. Sameiebrøken fremgår av seksjoneringssøknaden.

2. Rettslig disposisjonsrett

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

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

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

3. Seksjonseierens rett til å bruke bruksenheten og fellesarealene

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

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

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

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

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

Dette gjelder tiltak som:

- Alle installasjoner, herunder oppsetting/montering av antenner, varmepumper, sol/vindavskjerming, skillevegger/gjerder, plattinger, flislegging eller annet fast belegg på balkonger/terrasser, innglassing, boblebad/badestamp, fastmontert belysning og lignende.

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

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

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

3-2 Ordensregler og dyrehold

(1) Årsmøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

4. Vedlikeholdsplikt og erstatningsansvar

4-1 Seksjonseierens plikt til å vedlikeholde bruksenheten

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

(2) Seksjonseierens vedlikeholdsplikt omfatter slikt som

a) inventar

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

c) apparater, for eksempel brannslukkingsapparat

d) skap, benker, innvendige dører med karmer

e) listverk, skillevegger, tapet

f) gulvbelegg, varmekabler, membran og sluk

g) vegg-, gulv- og himlingsplater

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4-2 Sameiets plikt til å vedlikeholde og utbedre fellesarealer m.m.

(1) Sameiet skal holde utvendige og innvendige fellesarealer, inkludert bygningen og felles installasjoner, forsvarlig ved like. Vedlikeholdet skal utføres slik at skader på fellesarealene og de enkelte bruksenhetene forebygges, og slik at seksjonseierne slipper ulemper. Vedlikeholdsplikten omfatter alt som ikke faller inn under den enkelte seksjonseiers vedlikeholdsplikt, jf. punkt 4-1. Vedlikeholdsplikten omfatter også reparasjon og utskifting når det er nødvendig, og utbedring av tilfeldige skader.

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

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

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

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

5. Felleskostnader, pantesikkerhet og heftelsesform

5-1 Felleskostnader

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

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

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

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

5-2 Betaling av felleskostnader

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

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

5-3 Panterett for seksjonseiernes forpliktelse

De andre seksjonseierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot seksjonseieren som følger av sameieforholdet, jf. eierseksjonslovens § 31. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på det tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført. Panteretten omfatter også krav som skulle ha vært betalt etter at det er kommet inn en begjæring til namsmyndighetene om tvangsdekning.

5-4 Seksjonseierens heftelse for sameiets ansvar og forpliktelser utad

Den enkelte seksjonseier hefter for felles ansvar og forpliktelser etter sin sameierbrøk.

6 Pålegg om salg og fravikelse av bruksenheten (utkastelse)

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg av seksjonen

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

6-3 Pålegg om fravikelse av bruksenheten (utkastelse)
Hvis seksjonseierens eller brukerens oppførsel medfører fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller seksjonseierens eller brukerens oppførsel er til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven kapittel 13, jf. eierseksjonsloven § 39.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret – Sammensetning, valg, tjenestetid og vederlag
(1) Sameiet skal ha et styre. Styret skal bestå av en leder, to andre medlemmer og ett varamedlem.

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

(3) Årsmøtet skal velge styret med vanlig flertall av de avgitte stemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

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

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

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

7-2 Styremøter
(1) Styreleder skal sørge for at styret møtes så ofte det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

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

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

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

7-3 Styrets oppgaver
Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og beslutninger på årsmøtet.

7-4 Styrets beslutningsmyndighet
(1) Styret skal ta alle beslutninger som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer. Beslutninger som kan tas med et vanlig flertall på årsmøtet, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov, vedtekter eller årsmøtets beslutning i det enkelte tilfelle.
(2) Styret kan ikke ta beslutninger eller handle på en måte som er egnet til å gi noen seksjonseiere eller utenforstående en urimelig fordel på andre seksjonseieres bekostning.

7-5 Inhabilitet
Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller dennes nærstående har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

7-6 Styrets representasjonsadgang og ansvar
(1) Styret har rett til å representere seksjonseierne og forplikte dem med sin underskrift i saker som gjelder seksjonseiernes felles rettigheter og plikter. Dette omfatter også å gjennomføre beslutninger truffet av årsmøtet eller styret, og rettigheter og plikter som ellers angår fellesareal og fast eiendom.
(2) Seksjonseierne forpliktes ved underskrift av styreleder og ett styremedlem i fellesskap.

8. Årsmøtet

8-1 Årsmøtets myndighet og mindretallsvern.
(1) Årsmøtet har den øverste myndigheten i sameiet.

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

8-2 Tidspunkt for årsmøtet
(1) Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen utgangen av juni. Styret skal på forhånd varsle seksjonseierne om dato for møtet og om siste frist for å innlevere saker som ønskes behandlet.

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

8-3 Innkalling til årsmøte
(1) Styret innkaller til årsmøte med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Styret kan om nødvendig innkalle til ekstraordinært årsmøte med kortere varsel, men varselet kan aldri være kortere enn tre dager. Innkallingen skal samtidig sendes til forretningsfører.

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

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

(4) Saker som en seksjonseier ønsker behandlet i det ordinære årsmøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen i vedtektenes punkt 8-2 (1).

8-4 Saker årsmøtet skal behandle
(1) Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

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

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

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

8-5 Hvem kan delta i årsmøtet
(1) Alle seksjonseiere har rett til å delta på årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer, eller annet medlem av husstanden til eieren av en boligseksjon har rett til å være til stede på årsmøtet og uttale seg.

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

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

8-6 Møteledelse og protokoll
(1) Styrelederen leder årsmøtet med mindre årsmøtet velger en annen møteleder. Møteleder behøver ikke å være seksjonseier.

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

8-7 Beregning av flertall og opptelling av stemmer på årsmøte
(1) I årsmøtet har hver seksjon én stemme, og flertallet regnes etter antall avgitte stemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g) endring av vedtektene

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

8-9 Flertallskrav for særlige bomiljøtiltak
(1) Tiltak som har sammenheng med seksjonseierens bo- eller bruksinteresser, og som går ut over vanlig forvaltning, og som fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mindre enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, besluttes med vanlig flertall av de avgitte stemmene på årsmøtet. Hvis tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for seksjonseierne i fellesskap på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene, kreves det flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

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

8-10 Beslutninger som krever enighet fra alle seksjonseiere
(1) Alle seksjonseiere må, enten på årsmøtet eller på et annet tidspunkt, uttrykkelig si seg enige hvis sameiet skal kunne ta beslutning om

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

8-11 Inhabilitet
Ingen kan delta i en avstemning om

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

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

9 Forretningsfører, regnskap, revisjon og forsikring

9-1 Forretningsfører
Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med eierseksjonsloven § 61.

9-2 Regnskap og revisjon
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel.
Regnskapet skal revideres av en revisor valgt av årsmøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor blir valgt.

9-3 Forsikring
(1) Styret er ansvarlig for at eiendommen til enhver tid er forsvarlig forsikret i et godkjent forsikringsselskap. Forsikringen skal også omfatte huseieransvarsforsikring, styreansvarsforsikring og rettshjelpsforsikring. Innboforsikring er den enkelte sameier selv ansvarlig for å tegne

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

10 Diverse opplysninger

10-1 Definisjoner
I disse vedtektene menes med

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

10-2 Endringer i vedtektene
Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av årsmøtet med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer om ikke disse vedtektene eller eierseksjonsloven stiller strengere krav.

10-3 Generelle plikter
Seksjonseierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av kommunens seksjoneringsvedtak, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt eventuelle ordensregler fastsatt av årsmøtet. Dersom ikke annet følger av disse vedtekter, gjelder reglene i eierseksjonsloven av 16. juni 2017 nr. 65.

VEDTEKTER
FOR
ETTERSTADKROKEN GARASJEANLEGG

vedtatt på sameiermøte den 25.06.2002
Sist endret på ordinært årsmøte 28.05.2019

1. Lagets medlemmer m.v.

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

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

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

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

2. Garasjeanleggets oppgaver

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

3. Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

4. Årsmøtet

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

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

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

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

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

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

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

5. Fordeling av kostnader

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

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

6. Bruksrett til boder etc.

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

7. Fordeling og overføring av parkeringsplasser

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

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

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

8. Garasjeanlegget - bruk

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

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

8.3 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjene.

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

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

9. Hjemmelsregistrering

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

VEDTEKTER
for
ETTERSTADKROKEN VEL

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

1.0 Medlemmer - Formål

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

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

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

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

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

2.0 Vellets oppgave

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

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

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

3.0 Årsmøtet

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

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

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

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

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

3.6 Årsmøtet behandler:

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

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

4.0 Styret

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.0 Fordeling av utgifter

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

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

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

6.0 Diverse

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

7.0 Endringer av vedtektene m.v

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

HUSORDENSREGLER

FOR

SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5G

Sist endret på ordinært sameiermøte, 17. april 2018
Tilpasset og vedtatt i sameiermøtet, 20. mars 2004
jf vedtekter for eierseksjonssameiet Etterstadkroken 5G, § 5.

1. FORMÅL OG HÅNDHEVING

"Husordensregler" har til hensikt å skape gode forhold blant beboerne i Sameiet Etterstadkroken 5G. I tillegg til plikter og ordensregler som er nødvendig, har reglene til hensikt å sikre beboernes trivsel og hygge ved hensynsfull og forståelsesfull opptreden overfor hverandre.

Husordensregler

I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel, trygghet og et godt naboskap.

Overtredelse av reglene rapporteres skriftlig til styret. Styret kan påtale forholdet skriftlig overfor sameieren, samt ta saken opp med eventuelle leietakere. Styret kan deretter rette eventuelle mangler/mislighold for sameiers regning.

Når mangler påtales skal varslet inneholde opplysninger om at gjentatte eller fortsatte overtredelser vil bli ansett som vesentlig mislighold av eierens sameieplikter.

Mislighold

Det påligger hver seksjonseier å påse at den/de som bebor dennes seksjon overholder husordensregler. Hver sameier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene eller annen mangel på aktsomhet. Av felles interesse har både seksjonseiere, deres familier og eventuelle leieboere rett til - og bør – gripe inn når det observeres handlinger som er i strid med disse husordensreglene.

Vedtekter for Eierseksjonssameiet Etterstadkroken 5G, §9 lyder slik:

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styre pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf eierseksjonsloven §26. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven, jf eierseksjonsloven §27.

Styrets adgang til besiktigelse

Styret kan kreve adgang til besiktigelse av en seksjon, dersom det innen seksjonen kan antas å foreligge forhold som er i strid med vedtekter eller husordensregler, eller nødvendig reparasjons- og vedlikeholdsarbeid krever dette.

2. STYRET
Saker som ønskes behandlet, må sendes skriftlig til styret. Eierne gjøres oppmerksom på at husordensreglene inngår som en del av Vedtekter for eierseksjonssameiet Etterstadkroken 5G (§5).

Forslag til det årlige sameiermøtet:
Alle forslag som skal behandles, må være levert styret skriftlig 8 uker før sameiermøtet.

3. BRANNSIKRING
Det er enhver beboers plikt å sette seg inn i brannforskriftene for bygget og ha sitt eget brannslukningsapparat/slange. Rømningsveier (korridorer, trapper og balkonger) må ikke brukes til hensetting av personlige eiendeler av noe slag som stenger fluktveier.

4. GRILLING
Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill og/eller gassgrill, under forutsetning av at den ikke sjenerer andre beboere.

5. HUSDYR
I h.h.t Husleielovens bestemmelser.

6. LUFTING
For lufting i leilighet benyttes vinduer/balkongdør, ikke dør mot korridor. Balkong og vinduer må ikke benyttes til risting av tepper og lignende.

7. OPPBEVARING
For plassering/lagring av personlige eiendeler over kortere eller lengre tid, benyttes leilighet og/eller egen bodplass. Ikke under noen omstendigheter benyttes korridor eller fellesområde/fellesrom.

Gjenstander som står i fellesarealer, vil bli fjernet på eierens bekostning.

8. PARKERING
Unødvendig kjøring og parkering på gangveiene er ikke tillatt. Kjøretøy som observeres uten synlig aktivitet i over 15 minutter, kan bli ilagt kontrollavgift og eventuelt borttaues uten varsel.

Parkering på grøntareal medfører kontrollavgift/borttauing uten varsel.

Gjester bør benytte seg av gjesteparkeringen foran blokk 5A og 5B.

Med hensyn til best mulig trivsel i nærmiljøet bør kjøring i gangveiene minimaliseres. Det er absolutt innkjøringsforbud i sameiets område/gangveier mellom kl. 23.00 og 06.00.

9. RO

Mellom kl. 23.00 og kl. 07.00 skal det være ro i huset. Dette gjelder også korridorer og inngangspartier. På helligdager og søndager skal det være ro til kl. 12.00. Hvis noen beboere ber om det, skal lyden dempes. Ved større sammenkomster og/eller støyvoldende arbeid, bør naboene varsles. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene.

Ta hensyn til hverandre. Banking, boring eller hamring må ikke foregå etter kl. 21.00 eller før kl. 07.00 med mindre tillatelse er innhentet fra styret eller akutt situasjon oppstår.

Røyking kan oppleves som svært sjenerende, og av hensyn til naboer, anmodes alle om å unngå å røyke på balkongen mellom kl. 23.00 og kl. 07.00

10. AVFALLSHÅNDTERING

Søppel skal pakkes godt inn og legges i anviste søppelbeholdere. Beholderne må ikke fylles mer enn at lokket kan lokkes ordentlig igjen. Alle beholderne på området kan brukes og unngå søl i og rundt søppelbeholderne. Beholderne skal kun brukes til husholdningsavfall.

Dersom beholderne er fulle, plikter beboerne å oppbevare sitt eget søppel på hygienisk vis inntil beholderen tømmes. Større gjenstander som pappesker, møbler, avfall fra oppussing og lignende plikter beboerne å frakte vekk selv.

Dette er ikke tillatt å oppbevare søppel på balkongene og/eller korridorene. Det er heller ikke tillatt å kaste ned søppel, sigarettsneiper, korker og lignende fra balkonger.

Papir/aviser legges i beholder for papir, glass i beholderen for glass.

Følg anvisninger ved sortering av flasker, glass og andre pålagte kildesorteringer.

11. UTEAREALER

Plener og beplantning er til felles benyttelse og glede for alle beboere. Det er fritt for den enkelte å delta i stell av planter og vedlikehold. Det vil bli organisert felles dugnader. Ved bruk av fellesarealer må den enkelte rydde opp etter seg.

Sykler og lignende skal plasseres på anviste plasser.

Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man påse at det ikke blir vannsøl til naboene under.

12. NAVNESKILT PÅ POSTKASSE OG RINGEKLOKKE

Navneskilt på postkasse skal følge standard oppsett. Kun skilt som er godkjent av styret kan benyttes. Navneskilt til postkasser skal være originalt. Løse lapper etc. godtas ikke.

Endringer som ønskes på ringeklokketavle ved inn -/ utgangsdøren, skal legges i styrets postkasse, slik at navn ved ringeklokka er oppdatert til enhver tid.

13. MALING

Følgende farger (fargekoder fra Jotun) skal brukes når det skal males på balkongtak, søyler. Dør og/eller vinduskarmer.

Balkongtak-/søyle:	NCS 6500 NB! Malingen må være diffusjonsåpen
Vinduskarmer:	NCS S3502B Grå
Inngangsdør til leilighet:	NCS S3500 Glans 35
Dørkarm til inngangsdør:	NCS 0502-Y Glans 35

14. MARKISER

Med hensyn til det helhetlige utseendet på bygningene skal beboere bruke fargene grå eller lysblå på utvendige markiser og grå/sølvgrå på utvendig persienner i aluminium.

15. PARABOLANTENNER, HEIS, BODER, RØYKING, LEK OG ETC.

Enhver forurensing av fellesarealer er forbudt.

Det er forbudt å røyke i fellesarealene.

Det er tillatt å sette opp parabolantenne så fremt den plasseres på en slik måte at den ikke er synlig fra bakkenivå og ikke stikker synlig utover terrasse -/ balkongveggen.

Beboere skal ikke plassere og -/ eller montere gjenstander som er sjenerende og -/ eller i kontrast med bygningens fasade utad. Søk eventuelt styret først.

Uten forhåndssamtykke fra styret er det ikke tillatt å endre utseende på eller skifte ut vindu, utgangsdør, listverk eller andre bygningsdeler med front mot fellesareal.

Lek og unødig opphold i bodarealer, korridorer og inngangsparti er forbudt.

Det er ikke tillatt å lagre eksplosive væsker eller stoffer i bodene. Likeledes er det forbudt å lagre illeluktende stoff eller annet som kan sjenere øvrige beboere.

Ytterdør og dører i fellesareal skal holdes låst.

Styret

Etterstadkroken 5G

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 5451
ETTERSTADKROKEN GARASJELAG

Velkommen til årsmøte i ETTERSTADKROKEN GARASJELAG

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

Dato for årsmøtet:

15. juni 2026 kl. 18:00, Scandic Helsfyr.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av innbetaling
7. Styret foreslår følgende endring av vedtektene
8. Styret foreslår følgende endring av vedtektene
9. Styret foreslår følgende endring av vedtektene
10. Fastsettelse av honorarer
11. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i ETTERSTADKROKEN GARASJELAG

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

Helge Aamoth er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling

Møteleder velger protokollvitner

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 korrigert budsjett.pdf
2. 5451 Etterstadkroken Garasjelag.pdf

Sak 6

Fastsettelse av innbetaling

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Som følge av betydelige utgifter med betong rehabilitering ser styret behov for å øke innbetaling fra eierne. Styret redegjør ytterligere for dette på årsmøtet.

Styrets innstilling

Øke månedlig innbetaling til minst 850,-

Forslag til vedtak

Månedlig innbetaling økes til 850,- fom. august.

Sak 7

Styret foreslår følgende endring av vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret legger til grunn følgende forbehold: Gitt at det blir enstemmig vedtatt, forslår styret følgende (hvis ikke enstemmig, bortfaller forslaget):

Styret finner det hensiktsmessig å kunne gjøre mindre endringer på hva medlemmene skal innbetale. Jf. vedtektene er det årsmøte som skal fastsette dette og det skal fortsatt være hovedregel.

Styrets innstilling
Forslag til supplerende punkt i vedtektene:

Styret foreslår, så sant det blir enstemmig vedtatt på årsmøtet, å legge til følgende punkt i vedtektene: Styret kan til enhver tid senke den månedlige innbetalingen.

Forslag til vedtak
Styret kan til enhver tid senke den månedlige innbetalingen.

Sak 8

Styret foreslår følgende endring av vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret legger til grunn følgende forbehold: Gitt at det blir enstemmig vedtatt, forslår styret følgende (hvis ikke enstemmig, bortfaller forslaget):

Styret finner det hensiktsmessig å kunne e gjøre mindre endringer på hva medlemmene skal innbetale. Jf. vedtektene er det årsmøte som skal fastsette dette og det skal fortsatt være hovedregel.

Styrets innstilling
Styret foreslår at følgende punkt legges til i vedtektene:

Styret kan øke innbetalingen fra sine medlemmer med inntil 15% av hva som ble vedtatt på forrige årsmøte. En evt. økning skal ha to måneders varsling.

Forslag til vedtak
Nytt punkt i vedtektene: Styret kan øke innbetalingen fra sine medlemmer med inntil 15% av hva som ble vedtatt på forrige årsmøte. En evt. økning skal ha to måneders varsling.

Sak 9

Styret foreslår følgende endring av vedtektene

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret legger til grunn følgende forbehold: Gitt at det blir enstemmig vedtatt, forslår styret følgende (hvis ikke enstemmig, bortfaller forslaget):

Slik vedtektene er i dag er til stor ulempe da evt. endringer av vedtekter må legges frem for tingretten hvis det ikke er enstemmig vedtatt. Dette er en utdatert og potensielt svært kostbar praksis da det må fremlegges for tingretten hvis det ikke er enstemmig vedtatt. Som opplyst fra OBOS er vi de eneste som har dette i vedtektene.

Styrets innstilling
Styret forslår følgende endring av vedtektenes § 4.5, så sant det blir enstemmig vedtatt.

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold samt av de avgitte stemmene. Vedtektsendringer **avgjøres med 2/3 flertall**. Årsmøtet behandler:

Etter samtaler med flere eiere er det ønskelig å tillegge en siste setning i vedtektene på punkt 7.1:

Styret har aldri anledning til å selv bytte, eller endre oppmerking på eiernes plasser, uten skriftlig samtykke fra berørte parter. Da dette vil være i strid med sameieloven.

Forslag til vedtak
§ 4.5 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold samt av de avgitte stemmene. Vedtektsendringer avgjøres med 2/3 flertall. Årsmøtet behandler: etc. og punkt 7.1 - siste setning: Styret har aldri anledning til å selv bytte, eller endre oppmerking på eiernes plasser, uten skriftlig samtykke fra berørte parter. Da dette vil være i strid med sameieloven.

Sak 10

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Styrets honorar settes til 160.000,-

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til 160 000 kr

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen forslår følgende styre:

Styreleder: Johannes Svilosen

Styremedlem: Espen Nagvik

Styremedlem: Knut Erik Skarberg

Styremedlem: Magne Nordås

Innstilling

Styret stiller seg bak valgkommiteens forslag til nytt styre.

Roller og kandidater

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

- Johannes Svilosen

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

- Espen Nagvik

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

- Knut Erik Skarberg
- Magne Nordås

Styrets årsrapport

Innledning

Siden forrige årsmøte har styret bestått av:

- Styreleder: Johannes Svilosen, 5AB
- Styremedlem: Mats M. Christensen, 5EF
- Styremedlem: Knut Erik Tvedt Skarberg, 5CD
- Styremedlem: Bjørn Myrer, 5G
- Styremedlem: Magne Nordås, 5H
- Styremedlem: Thom Aadne Nilsen, 7AB
- Styremedlem: Tommy Faugli, 7CD
- Styremedlem: Espen Nagvik, 7EF

Styret Etterstadkroken Garasjeanlegg, org. 990 252 432, kan kontaktes på Vibbo eller mail: etterstadkrokengarasje@styrerommet.no

Regnskapsførsel føres av OBOS Eiendomsforvaltning AS og sameiets revisor er BDO AS.

Styret har hatt fast møte første mandag i hver måned. I tillegg har det vært andre møter som budsjett- og regnskaps møte. Flere medlemmer har i tillegg hatt møter med eksterne leverandører i forbindelse med inngåelse av kontrakter eller reforhandlinger av eksisterende avtaler.

Rehabilitering

Etterstadkroken Garasjeanlegg har brukt mye tid på å følge opp behovet for rehabilitering av skadene betongdekkene i garasjene. Tilstandsanalysen som er utarbeidet av Ødegård og Lund AS viser at det er omfattende skader i disse. Kloridene (saltene) som har trengt inn i betongdekket før epoksy membran ble lagt i 2011, har trukket ned og gitt skader på armeringen. I garasjen under 7cd har det vært lekkasjer i fugen i det øvre dekket, noe som har gitt skader og på drageren under med høyt nivå av klorider og avskalling av betong på grunn av armeringskorrosjon.

Forslag til tiltak er å reparere betongen der den er skadet. Gjenværende betong vil fremdeles ha høyt kloridinnhold, det må installeres katodisk beskyttelse av armeringen for å unngå videre skadeomfang.

Dette er svært kostbart arbeid, ekspertene vi har hatt inne anslår at det er snakk om kostnader i størrelsesorden 20 millioner.

Styrets vurdering er at utbedring av disse skadene ikke bør utsettes. Utbedringer av slikt omfang er ikke noe styret kan håndtere selv, og vi har jobbet videre med å velge firma og prosjektleder som kan bistå oss med dette arbeidet. I første omgang må det utarbeides et tilbudsunderlag slik at vi kan få kontroll på faktiske kostnader, samt sette opp en plan for hvordan og når utbedringen kan gjennomføres.

Det vil være betydelig konsekvenser av gjennomføring av utbedringer, blant annet

- Støy som følge av fjerning av betong og installasjon av katodisk beskyttelse
- Større deler av garasjene blir utilgjengelige under rehabiliteringen, noe som medfører behov for å finne alternativ parkeringsløsning for berørte eiere
- Må vurderes om det er behov for løsninger for lading av elbiler for berørte eiere

Listen over er ikke uttømmende, og det vil være mange hensyn å ta ved vurdering av tilbud fra entreprenørene.

Det må avgjøres hvordan utbedringene skal finansieres. De to hovedalternativene styret ser for seg er

- Lånefinansiering og nedbetaling over husleien
- Kapitalinnkalling fra eierne

Arbeidet med innhenting av tilbud og planer for gjennomføring av rehabilitering forventes å være ferdigstilt i løpet av høsten og vinteren 2026. En naturlig del av arbeidet vil være et ekstraordinært årsmøte for å gjennomgå de innhentede tilbudene, og beslutte en eventuell gjennomføring.

Deling av styrene

Det ble vedtatt nye vedtekter på ekstraordinært årsmøte som sikrer eget styre for Etterstadkroken Garasjeanlegg (tidligere Garasjelag).

Brannavtale og brannsikring

Styret har avtale med Firesafe for kontroll og vedlikehold av branntekniske installasjoner. Styret ønsker at garasjeanlegget skal være direkte tilkoblet Brann- og redningsetaten.

Styret i Etterstadkroken vel arbeider med en splitting av eksiterende branntavler. Dette er en pågående prosess som styret jobber aktivt med.

Ventilasjon

Bravida har flere anbefalinger til utbedringer av ventilasjon i garasjene de kommende årene som styret må vurdere fortløpende.

Videoovervåking

Styret har montert opp nye kamera i begge garasjeanlegg. Det vurderes fortløpende behov for evt. ytterligere kamera.

Elbil

Elbil anlegget er koblet til feil strømmåler i både garasje 5 og 7. Dvs. at boligselskapene Etterstadkroken 5CD og 7CD har blitt fakturert for forbruk. Lefdal har tatt på seg ansvaret for utbedring som skal starte i nær fremtid. Forbruk frem til 2025 er utregnet og tilbakebetalt boligselskapene. P.t. betaler Etterstadkroken Garasjeanlegg strømregningene for nevnte boligselskaper. Det føres oversikt over kostnader og det vil bli gjort et endelig oppgjør så snart nevnte feil er utbedret.

Dette har tatt tid da Elvia ikke har blitt enig med Lefdal om hva som er feilen. Til slutt var det styre som klart å nøste opp i hva feilen var. Det viste seg at det var flere feilregistreringer i systemet til Elvia. Disse er nå rettet opp. Det er ikke mulig å si i dag om dette har blitt feilregistrert i 2018 ved innstallering av elbil anlegget, eller om det har vært feilregistrert fra byggedato.

Fremtidige planer

- Rehabilitering av garasje gulv
- Behov for utbedring av ventilasjon
- Utbedring av brannporter
- Brannalarm tilkoblet Brann- og redningsetaten
- Utbedring og vedlikehold av kjøreport
- Oppgradering av Elbilanlegg

- Bytte betalingsløsning for Elbil-lading

ETTERSTADKROKEN GARASJELAG
ORG.NR. 990252432, KLIENTNR. 5451

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 818 550	1 499 850	1 837 000	1 818 550
Ladeinntekter elbil		243 306	0	0	100 000
Andre inntekter	3	4 800	180 503	250 000	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 066 656**	**1 680 353**	**2 087 000**	**1 918 550**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-20 374	-19 740	-21 000	-111 000
Styrehonorar	5	-144 500	-140 000	-144 500	-160 000
Revisjonshonorar	6	-16 244	-10 102	-13 000	-13 390
Forretningsførerhonorar		-40 733	-38 873	-41 000	-42 845
Konsulenthonorar		-185 045	-16 531	-40 000	-670 000
Drift og vedlikehold	7	-390 028	-233 967	-1 379 000	-671 000
Forsikringer		-149 232	-127 710	-155 000	-173 600
Energi/fyring	8	-1 622 960	-399 941	-900 000	-850 000
TV-anlegg/bredbånd		-30 184	0	-2 000	-5 000
Andre driftskostnader	9	-96 367	-122 944	-103 500	-151 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 695 666**	**-1 109 806**	**-2 799 000**	**-2 848 335**
DRIFTSRESULTAT		**-629 010**	**570 546**	**-712 000**	**-929 785**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	59 164	45 372	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**59 164**	**45 372**	**0**	**0**
ÅRSRESULTAT		**-569 846**	**615 918**	**-712 000**	**-929 785**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		0	615 918		
Fra opptjent egenkapital:		-569 846	0		

ETTERSTADKROKEN GARASJELAG
ORG.NR. 990252432, KLIENTNR. 5451

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		7 950	26 394
Driftskonto OBOS-banken		1 007 640	573 497
Driftskonto OBOS-banken II		364 989	855 805
Sparekonto OBOS-banken		1 668 169	1 113 610
SUM OMLØPSMIDLER		**3 048 748**	**2 569 306**
SUM EIENDELER		**3 048 748**	**2 569 306**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 810 508	2 380 354
SUM EGENKAPITAL		**1 810 508**	**2 380 354**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		43 739	34 600
Leverandørgjeld		1 194 501	150 837
Annen kortsiktig gjeld		0	3 515
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 238 240**	**188 952**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 048 748**	**2 569 306**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 19.05.2026
Styret i Etterstadkroken Garasjelag

Johannes Svilosen	Magne Nordås	Tommy Solem Faugli
Mats Møller Christensen	Espen Nagvik	Knut Erik Tvedt Skarberg
Thom Aadne Nilsen	Bjørn Myrer	

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Garasje	1 818 550
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 818 550**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Utleie	4 800
SUM ANDRE INNTEKTER	**4 800**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-20 374
SUM PERSONALKOSTNADER	**-20 374**

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 2024/2025	-144 500
SUM STYREHONORAR	**-144 500**

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 244
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 244**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-106 285
Drift/vedlikehold elektro	-85 362
Drift/vedlikehold brannsikring	-165 797
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-31 119
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-1 465
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-390 028**

NOTE 8
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 622 960
SUM ENERGI / FYRING	**-1 622 960**

NOTE 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 435
Diverse utstyr	-37 745
Renhold ved firmaer	-45 603
Andre driftskostnader	-3 556
Andre kontorkostnader	-871
Telefon, annet	-1 323
Bank- og kortgebyr	-5 834
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-96 367**

NOTE 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 842
Renter av sparekonto i OBOS-banken	56 057
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	265
SUM FINANSINNTEKTER	**59 164**

Bygdøy Allé 2
0257 Oslo
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Til årsmøtet i ETTERSTADKROKEN GARASJELAG

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ETTERSTADKROKEN GARASJELAG.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2025
- Resultatregnskap 2025
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 sameiet 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: 3EUSM-EZJWG-A7XT1-1GDE2-IO1TX-C3J07

Protokoll til årsmøte 2026 for ETTERSTADKROKEN GARASJELAG

Organisasjonsnummer: 990252432
Møtet ble avholdt 15. juni kl. 18:00, Scandic Helsfyr.

Antall stemmeberettigede som deltok: 34
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

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:**
> Helge Aamoth er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i frammøteliste og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse registreringen i frammøtelisten og eventuelle innleverte fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Styrets innstilling
Møteleder velger protokollvitner

> **Forslag til vedtak:**
> Christine Ellingsen er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

Godkjenning av årsrapport og årsregnskap. Styret foreslår at årsresultatet overføres til egenkapitalen.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årsresultatet overføres til egenkapitalen.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av innbetaling

Som følge av betydelige utgifter med betong rehabilitering ser styret behov for å øke innbetaling fra eierne. Styret redegjør ytterligere for dette på årsmøtet.

Styrets innstilling
Øke månedlig innbetaling til minst 850,-

> **Forslag til vedtak:**
> Budsjett vedtas. Månedlig innbetaling økes til 850,- fom. august.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Styret foreslår følgende endring av vedtektene

Styret legger til grunn følgende forbehold: Gitt at det blir enstemmig vedtatt, forslår styret følgende (hvis ikke enstemmig, bortfaller forslaget):

Styret finner det hensiktsmessig å kunne gjøre mindre endringer på hva medlemmene skal innbetale. Jf. vedtektene er det årsmøte som skal fastsette dette og det skal fortsatt være hovedregel.

Styrets innstilling
Forslag til supplerende punkt i vedtektene:

Styret foreslår, så sant det blir enstemmig vedtatt på årsmøtet, å legge til følgende punkt i vedtektene: Styret kan til enhver tid senke den månedlige innbetalingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret kan til enhver tid senke den månedlige innbetalingen.
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget ble trukket. Tas eventuelt opp senere.**

8. Styret foreslår følgende endring av vedtektene

Styret legger til grunn følgende forbehold: Gitt at det blir enstemmig vedtatt, forslår styret følgende (hvis ikke enstemmig, bortfaller forslaget):

Styret finner det hensiktsmessig å kunne e gjøre mindre endringer på hva medlemmene skal innbetale. Jf. vedtektene er det årsmøte som skal fastsette dette og det skal fortsatt være hovedregel.

Styrets innstilling
Styret foreslår at følgende punkt legges til i vedtektene:

Styret kan øke innbetalingen fra sine medlemmer med inntil 15% av hva som ble vedtatt på forrige årsmøte. En evt. økning skal ha to måneders varsling.

> **Forslag til vedtak:**
> Nytt punkt i vedtektene: Styret kan øke innbetalingen med inntil 15% av hva som ble vedtatt på forrige årsmøte. En evt. økning skal begrunnes og ha to måneders varsling.
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Styret foreslår følgende endring av vedtektene

Styret legger til grunn følgende forbehold: Gitt at det blir enstemmig vedtatt, forslår styret følgende (hvis ikke enstemmig, bortfaller forslaget):

Slik vedtektene er i dag er til stor ulempe da evt. endringer av vedtekter må legges frem for tingretten hvis det ikke er enstemmig vedtatt. Dette er en utdatert og potensielt svært kostbar praksis da det må fremlegges for tingretten hvis det ikke er enstemmig vedtatt. Som opplyst fra OBOS er vi de eneste som har dette i vedtektene.

Styrets innstilling
Styret forslår følgende endring av vedtektenes § 4.5, så sant det blir enstemmig vedtatt.

Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold samt av de avgitte stemmene. Vedtektsendringer **avgjøres med 2/3 flertall**. Årsmøtet behandler:

Etter samtaler med flere eiere er det ønskelig å tillegge en siste setning i vedtektene på punkt 7.1:

Styret har aldri anledning til å selv bytte, eller endre oppmerking på eiernes plasser, uten skriftlig samtykke fra berørte parter. Da dette vil være i strid med sameieloven.

> **Forslag til vedtak:**
> Vedtektene 7.1 får tillegget Sameiet har aldri anledning til å selv bytte, eller endre oppmerking på eiernes plasser, uten skriftlig samtykke fra berørte parter.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret.

Styrets innstilling
Styrets honorar settes til 160.000,-

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til 160 000 kr
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen forslår følgende styre:

Styreleder: Johannes Svilosen

Styremedlem: Espen Nagvik

Styremedlem: Knut Erik Skarberg

Styremedlem: Magne Nordås

Innstilling
Styret stiller seg bak valgkommiteens forslag til nytt styre.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Johannes Svilosen

Følgende stilte til valg:
Johannes Svilosen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Espen Nagvik

Følgende stilte til valg:
Espen Nagvik

Styremedlem 1år (1 år)

Følgende ble valgt:
Magne Nordås
Knut Erik Skarberg

Følgende stilte til valg:
Magne Nordås
Knut Erik Skarberg

Protokollen godkjennes av undertegnede

Helge Aamoth /s/ møteleder	Christine Ellingsen /s/ protokollvitne

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Selmer Skanska A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato: 29 JAN. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 199906860-27 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Cristina D. Vernhardsson
Overingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

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

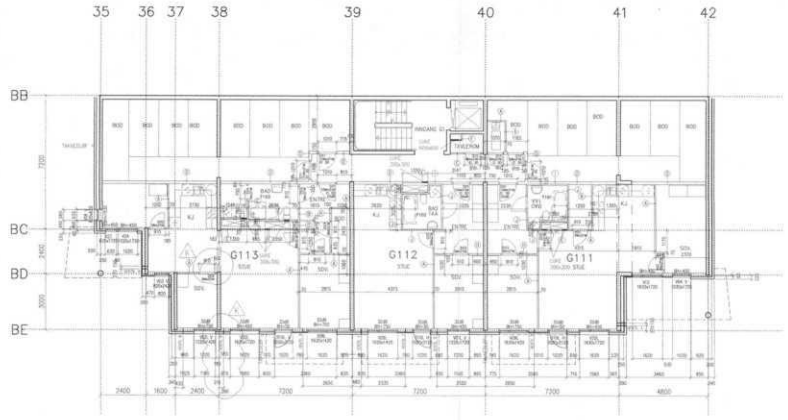
Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



"SOM BYGGET"
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
DATO: 13/12-02

VEGG TYPE - A

VEGG TYPE - B

VEGG TYPE - C

VEGG TYPE - D

VEGG TYPE - E

VEGG TYPE - F

VEGG TYPE - G

VEGG TYPE - H

VEGG TYPE - I

VEGG TYPE - J

VEGG TYPE - K

VENTILTYPER:

A : KLAFFEVENTIL
B : FRESH 90dB
C : CTCe = 150

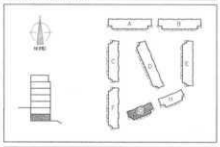
OK VENTIL C+73,31
FOR TYPE C ER GJELDENDE
KOTENBYDE FOR INNVENDIG VENTIL

A	15.03.01	TR	Av bygf., DR spesifikasjon, Tilpasninger vertikalt, fly vertikalt, Ny vertikal	SV
J	15.03.01	TR	Fjernet hjørnet ved HEIS, Lagt inn vertikal, Fjernet vertikal, Ny vertikal	SV
H	15.03.01	TR	Ny vertikal, Ny vertikal, Ny vertikal	SV
G	15.03.01	TR	Ny vertikal, Ny vertikal, Ny vertikal	SV
F	15.03.01	TR	Ny vertikal, Ny vertikal, Ny vertikal	SV
E	15.03.01	TR	Ny vertikal, Ny vertikal, Ny vertikal	SV
D	15.03.01	TR	Ny vertikal, Ny vertikal, Ny vertikal	SV
C	15.03.01	TR	Ny vertikal, Ny vertikal, Ny vertikal	SV
B	15.03.01	TR	Ny vertikal, Ny vertikal, Ny vertikal	SV
A	15.03.01	TR	Ny vertikal, Ny vertikal, Ny vertikal	SV
REV.	DATO	TEGN.	REVIDERINGEN GJELDER	KONT.

TEGNR.
A 11.3 G 010

ETTERSTADKROKEN 5

TEGNINGSSTATUS:
ARBEIDSTEGNING



BYGGHERRE:
Etterstadkroken 5 DA / Pecunia AS

ENTREPRENØR:
SKANSKA

ARKITEKT:
ARCASA arkitekter AS

TEGNINGSNAVN/TITTEL:
Bygning G
Plan 1. Etasje

PROSJEKT	DATO	TEGN. ANSVARL.	Skala
669	24.05.00	TR/MG	1:100

TEGNR.
A 11.3 G 010

Plan- og bygningsetaten

Dato: 06.07.2026
Kunde: Isabel Limi
Laget for: noreply@ambita.com
Saksbehandler: Automatisert produksjon
Vår ref (Saksnr): Bestillingsnr.: 86536237
Deres ref: 9331335

AREALBEKREFTELSE FOR GNR. 135, BNR. 50.

Vi viser til bestilling av 04.07.2026 for eiendom gnr. 135, bnr. 50.

GNR. 135 BNR. 50

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.06.2001.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

547 m².

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Seksjon Matrikkel

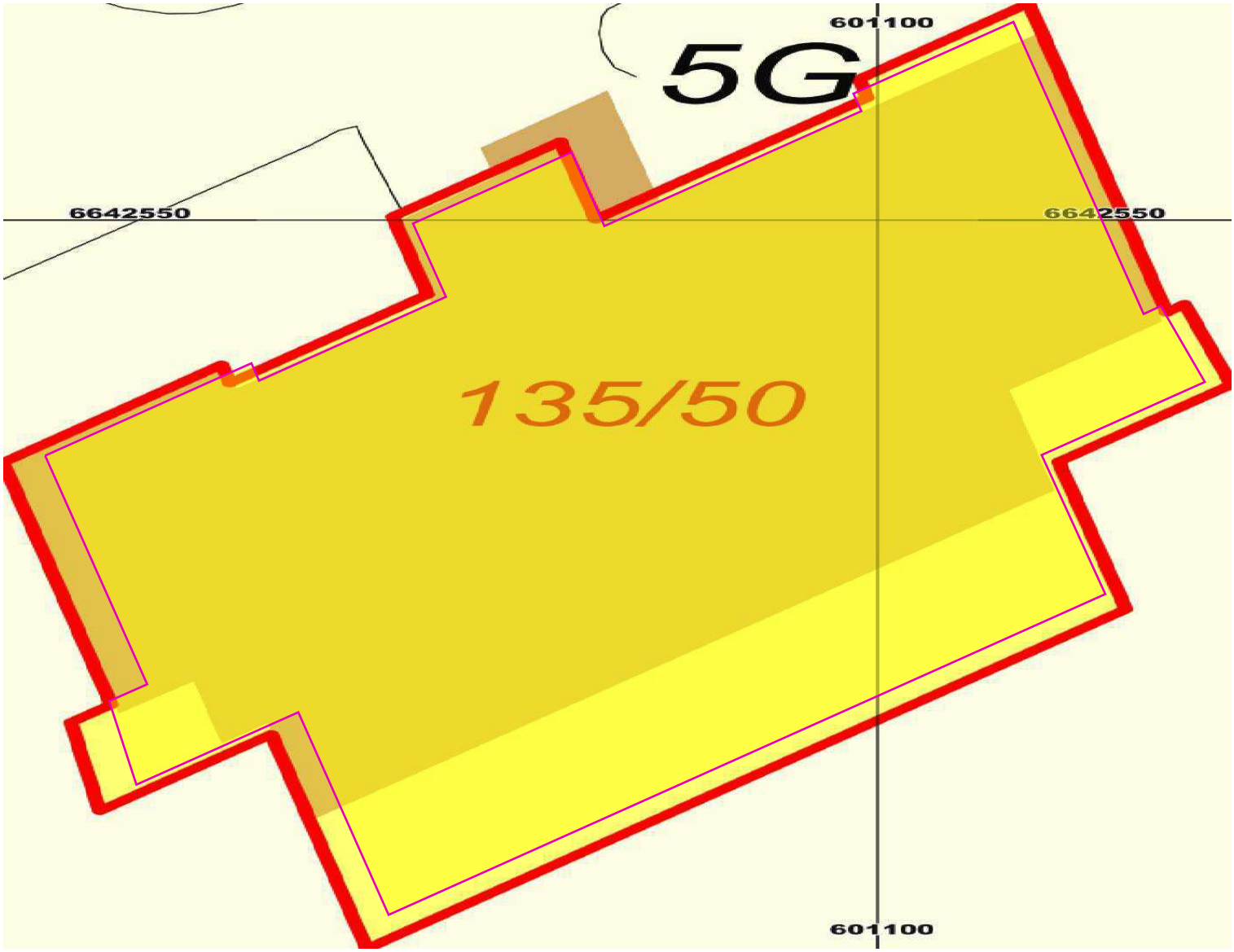
Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

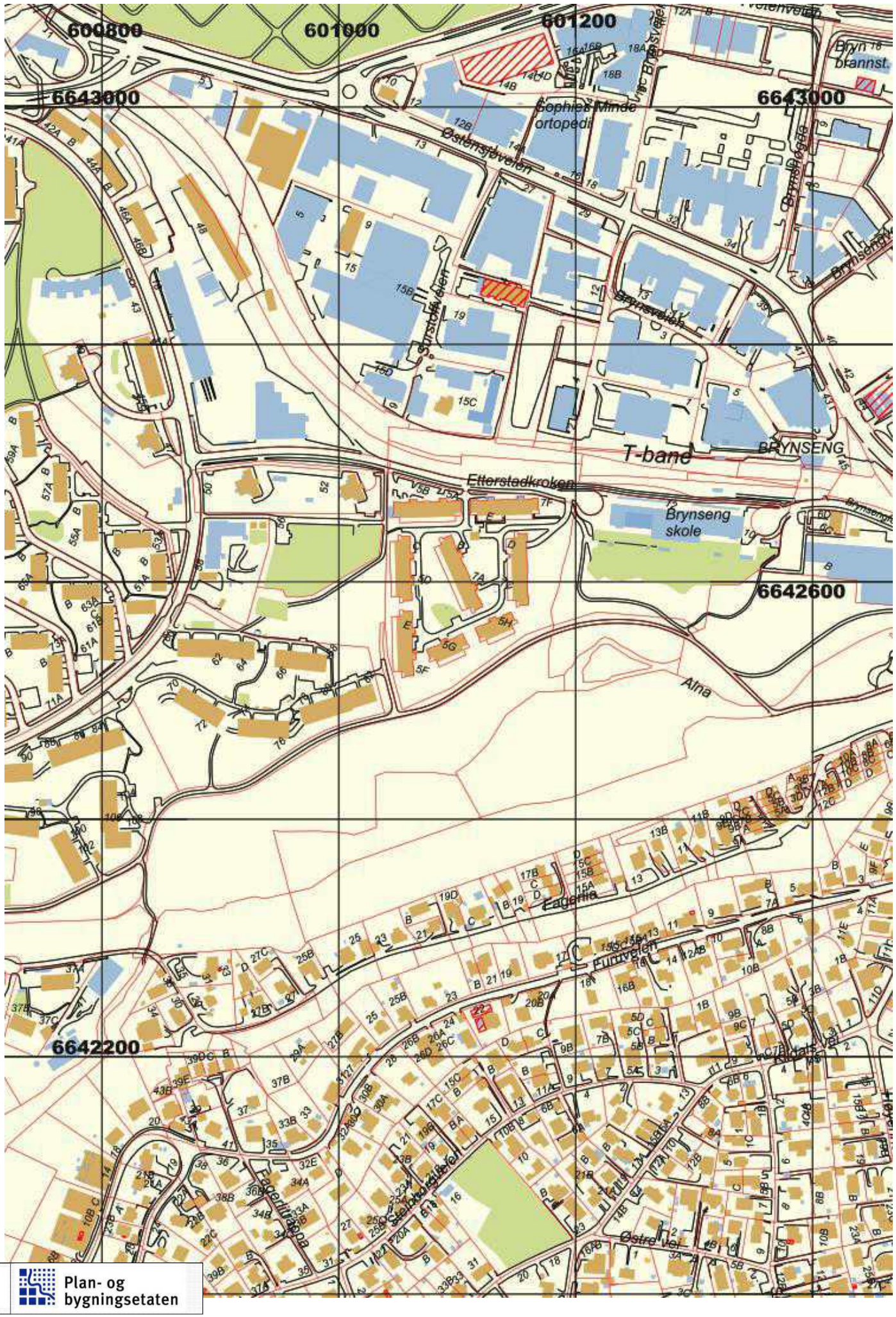
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

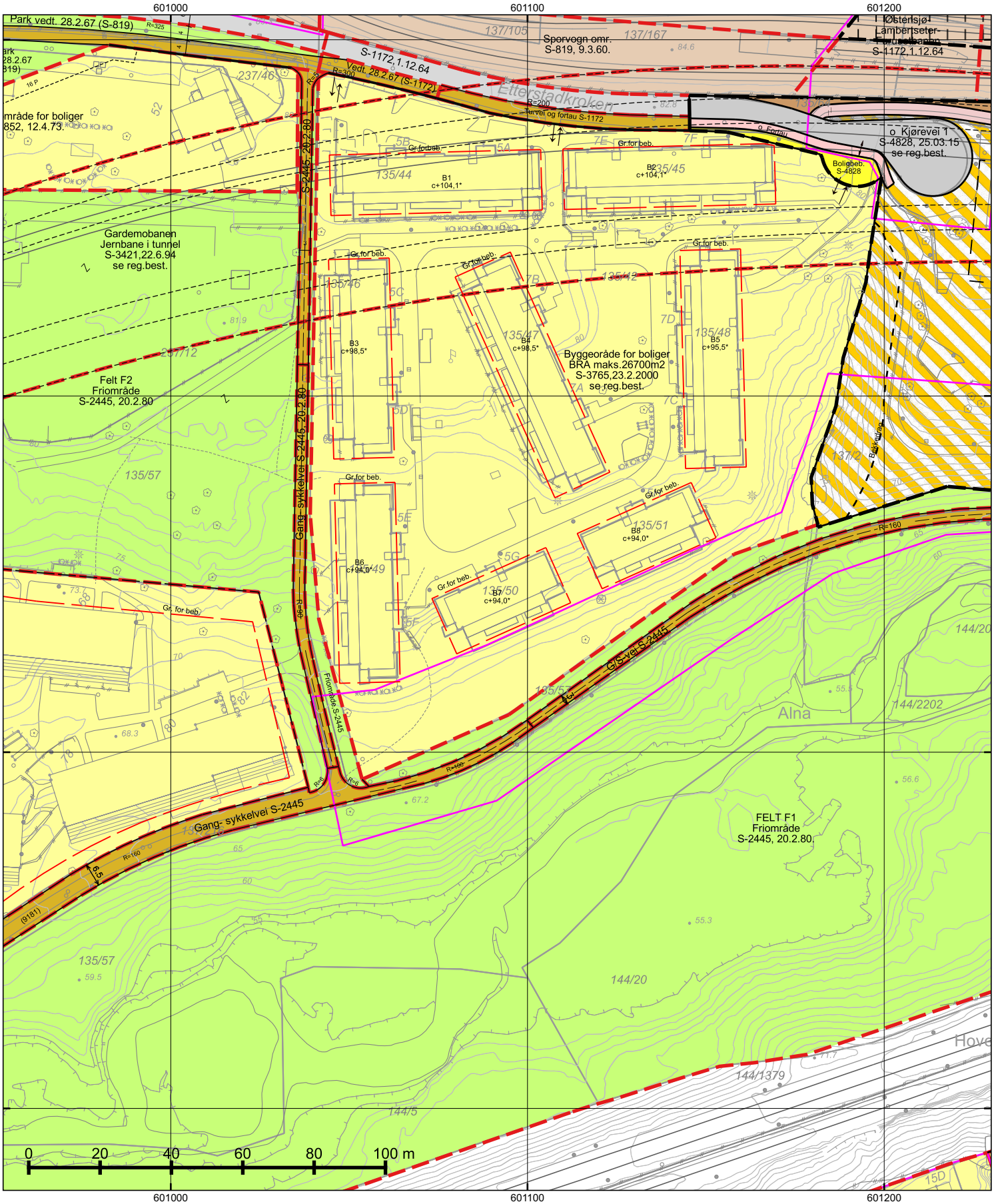
Besøksadresse:
Vahls gate 1,0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

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



Plan- og bygningsetaten


600800
601000
601200
6643000
6643000
6642600
6642200
Sophies Minde ortopedi
Østensjøveien
Brynsveien
T-bane
BRYNSENG
Ettersladkroken
Brynseng skole
Alna
Fagerlia
Furuveien
Fagerlivegen
Stenbakkveien
Østre vei
Bryn brannst.
Plan- og bygningsetaten



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.07.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

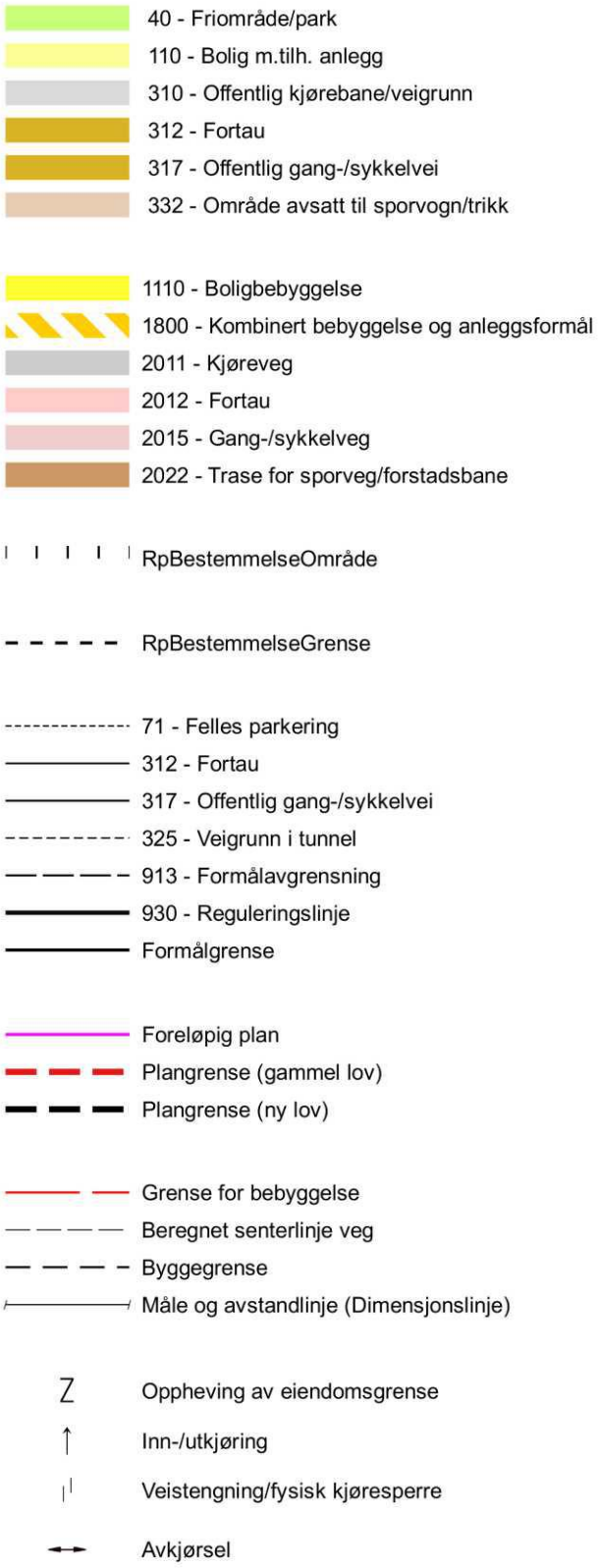
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

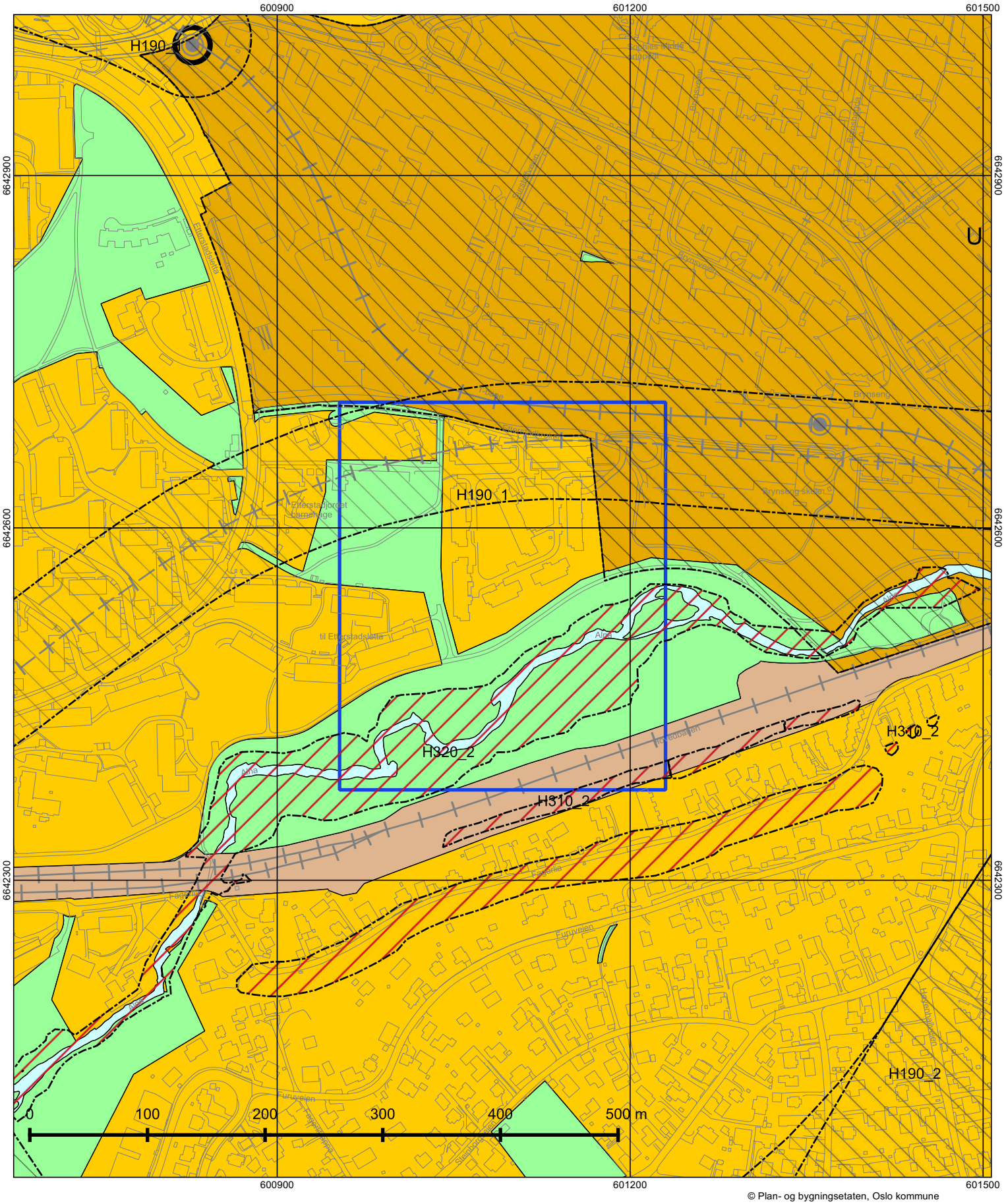
PlottID/Best.nr: 160242/ 86536237
Adresse: Etterstadkroken 5
Gnr/Bnr: 135/50
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.07.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 160242/86536237
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

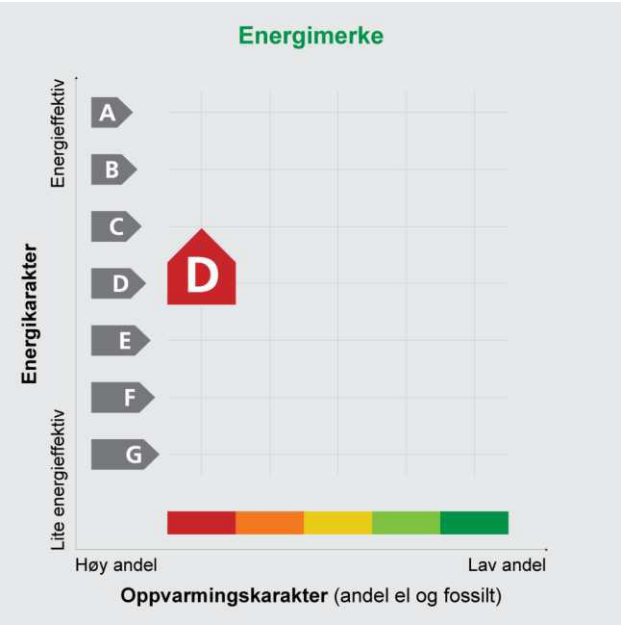
Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



ENERGIATTEST

Adresse	Etterstadkroken 5 G
Postnr	0659
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	135
Bnr.	50
Seksjonsnr.	11
Festenr.	
Bygn. nr.	81697175
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2018-919297
Dato	22.08.2018



Innmeldt av	Trine Simonsen

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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 5 G, 0659 Oslo
Gnr. 435, Bnr. 1 og Gnr. 135, Bnr. 50, Snr. 11, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260415

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Isabel Limi

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 930 38 536

E-post: isabel.limi@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.
