PRIVATMEGLEREN
PRIMERA

ETTERSTADKROKEN 7D

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Meglers verdivurdering

Husordensregler og vedtekter

Reguleringskart og bestemmelser

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Norsk takst

Tilstandsrapport

Etterstadkroken 7 D, 0659 OSLO

OSLO kommune

gnr. 135, bnr. 48

Andelsnummer 24

Sum areal alle bygg: BRA: 69 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 10.10.2025 **Rapportdato:** 20.10.2025 **Oppdragsnr.:** 12309-25265 **Referansenummer:** HM1209

Autorisert foretak: Taksator AS **Sertifisert Takstingeniør:** Fredrik Hauki

taksator

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.

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig

Fredrik Hauki

Uavhengig Takstingeniør

frha@taksator.no

918 35 912

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms andelsleilighet med balkong: - Byggeår: 2001

UTVENDIG Gå til side

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca 7,5 m² i betong- og stålkonstruksjoner med terrassebord på gulv og strømuttak på vegg. Rekkverk i stålutførelse målt til 1,02 m, som tilfredsstiller dagens høydekrav.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Oppforet flatt tak med innvendig fall.
Grunnmur i betong. Fasader med teglsteinsforblending og fasadeplater.
Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeår.
Yttertak tekket med papp/folie.
Betongtrapper og reposer med banebelegg og malte flater i felles oppgang. Fliser på gulv ved inngangsparti.
Balkong i betong- og stålkonstruksjon.

Eier disponerer kjellerbod merket 74 på 5 m².

INNVENDIG Gå til side

Parkett i alle rom unntatt bad som har fliser og bod som har banebelegg.
Varmekabler i bad.

Malte veggflater i alle rom unntatt bad som har fliser.

Malte himlingsflater i alle rom unntatt bad som har folierte aluminiumsplater.

Romhøyde målt i stue er 2,41 m.
Garderobeskap i entré og i soverommene.

VÅTROM Gå til side

Prefabrikkert bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, standard innredning, gulvvarme og dusjhjørne.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med fronter i tre, laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt og ventilator tilsluttet kanal/ventilasjonssystemet. Opplegg for oppvaskmaskin. Nisje i innredning for kjøle/fryseskap.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventil i bad.
Tilluft via vindusspalter.

Varmekabler i baderomsgulv.
Oppvarming med panelovner ellers.

Varmtvann fra bereder i kjøkken.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

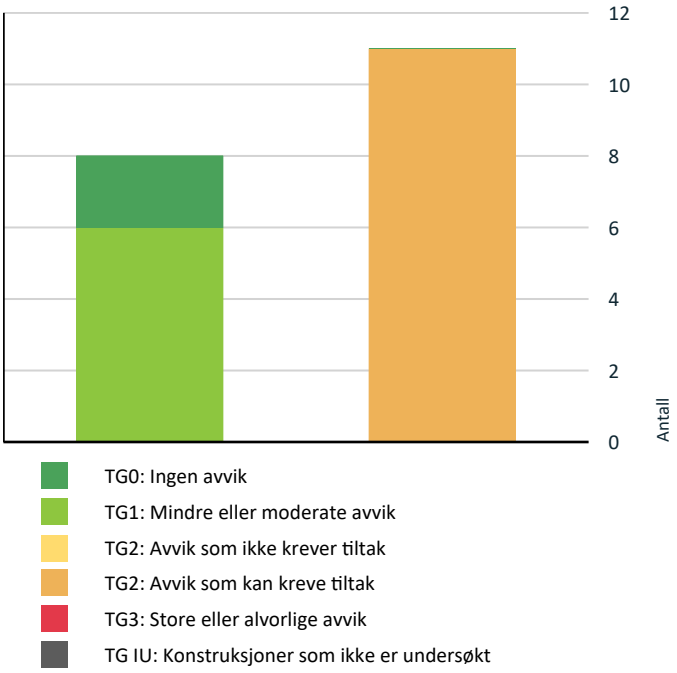
3-roms andelsleilighet med balkong:

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten/befaringen er avholdt etter beste skjønn og i henhold til gjeldende forskrift, instruks og retningslinjer. Hjemmel er kontrollert ut fra «Norges Eiendommer/Ambita».

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.

Der det i rapporten er foretatt antakelser, er dette fordi angjeldende forhold ikke har latt seg bringe på det rene. Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Bruksareal (BRA) er målt innenfor boligens omsluttende vegger og ifølge retningslinjene er følgende medregnet: "Frittliggende rør, montasjekanaler, peiser og piper". Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P-arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene på befaringstidspunktet som bestemmer betegnelsen, og om de defineres som P-rom eller som S-rom uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene. I mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P-Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen. Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs kun en visuell befaring , uten åpning av konstruksjoner.
Merk at dagens krav til isolering og tetthet mv er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Oppsummering av avvik

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

3-roms andelsleilighet med balkong:

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Innvendig > Innvendige dører**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannstank**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt**	Gå til side
!	**Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

3-ROMS ANDELSLEILIGHET MED BALKONG:



Byggeår
2001

Kommentar
I følge Ambita.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer med isolerglass fra 2001.
De fleste vinduer er funksjonstestet og funnet i orden.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes at de fleste vinduer er ca. 24 år og er i intervallet av normal forventet levetid.
Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer har høy alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

TG 2 Dører

Entredør med brann og lydklassifisering.
Balkongdører med isolerglass fra 2001.
Dørene er funksjonstestet og fungerer som tiltenkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det påpekes at balkongdør er ca. 24 år og er i intervallet av normal forventet levetid. Likevel oppfyller bygningsdelene tiltenkt funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da balkongdør er i en alder med høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye balkongdører.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca 7,5 m² i betong- og stålkonstruksjoner med terrassebord på gulv og strømuttak på vegg.
Rekkverk i stålutførelse målt til 1,02 m, som tilfredsstiller dagens høydekrav.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongen er værslitt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Balkongen er på det generelle moden for vedlikehold.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Bygningsdelene som står under "Andre utvendige forhold" er ikke vurdert - kun beskrevet, disse ansees for å være sameiets/borettslagets ansvar.

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Oppforet flatt tak med innvendig fall.
Grunnmur i betong. Fasader med teglsteinsforblending og fasadeplater.
Vinduer og balkongdør med isolerglass fra byggeår.
Yttertak tekket med papp/folie.
Betongtrapper og reposer med banebelegg og malte flater i felles oppgang. Fliser på gulv ved inngangsparti.
Balkong i betong- og stålkonstruksjon.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkong/terrasser og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Parkett i alle rom unntatt bad som har fliser og bod som har banebelegg.
Varmekabler i bad.

Malte veggflater i alle rom unntatt bad som har fliser.

Malte himlingsflater i alle rom unntatt bad som har folierte aluminiumsplater.

Romhøyde målt i stue er 2,41 m.
Garderobeskap i entré og i soverommene.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Boligen anses som ett oppussingsobjekt.

Overflatene i boligen viser tegn på slitasje utover det som er normalt. Jevnt over bærer overflatene preg av sterk slitasje slik som riper, hakk, avskallinger, avflassing osv. Overflatene vil nok dessuten av mange oppfattes som umoderne og "gått ut på dato" eller ha behov for modernisering.
Slitasje er forventet etter en viss tidsperiode, og det kan være nødvendig å pusse opp, oppgradere eller modernisere overflatene i tiden som kommer.

Det er fuktskader i gulv i entré, stue og hovedsoverom.
Det er ellers endel slitasje og overflater bærer preg av innendørs røyking.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Gulvene trenger utskiftning og oppussing av overflater ellers må påregnes.





TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskillere i betong.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for
målinger. Målinger foregår med laser og som oftes fra midten av rommet mot vegger og hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Ved nivellering av gulv i 2 tilfeldige rom, ble det registrert høydeforskjeller på 15 mm i stue/ kjøkken og 14 mm i hovedsoverom.
Det er stedvis skjevheter i gulvene. Dette er relativt vanlig for bygningens alder og byggemåte.

TG 2 er gitt høydeforskjell over 14 mm i hele rommet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum 3 etg over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

Folierte formpressede innerdører.

Jevnlig vedlikehold som smøring av hengsler samt bevegelige deler i låsekasse anbefales.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fuktskader på dør til bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Døren er moden for utskiftning.



Andre innvendige forhold

Dørtelefon med åpner og skjerm/monitor.

Utstyret er ikke funksjonstestet men det er ikke opplyst om feil.

VÅTROM

Tilstandsrapport

3. ETASJE > BAD

Generell

Prefabrikkert bad fra byggeår med fliser på gulv og vegger, standard innredning, gulvvarme og dusjhjørne.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommet.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og himling med folierte aluminiums plater.

Det søkes ikke etter fukt i våtromsbokser da det ikke gir pålitelige søk grunnet våtromsboksens oppbygning.

3. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Fliser på gulv samt elektriske varmekabler.

Høyde fra flis ved dørterskel til slukrist, målt med krysslaser, er ca 25 mm, noe som tilfredsstiller anbefalte (preakseptert) 25 mm.

Dusj ble skrudd på i dusjhjørnet og vannet rant til sluket uten vannansamling.
Det bemerkes at det er noe løs silikonfuge i dusjhjørne. Denne er modne for utskiftning.

3. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk med klemring lokalisert i dusjhjørne.

Membranløsningen er ukjent men det antas at det er benyttet tilfredsstillende membranløsning etter datidens byggemåter.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Membranen er ca 24 år gammelt og er i intervallet av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Modernisering av baderommet må tentativt vurderes i tinden fremover.

Tilstandsrapport



3. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Servant på laminat plate, underskap med folierte fronter, speil, lysarmatur og veggmontert klosett. Dusjhjørne med svingbare buede dusjdører, termostatstyrt dusjbatteri og dusjutstyr. Opplegg for vaskemaskin og strømuttak for tørketrommel.

Det ble gjort funksjonstester på sanitærutstyr uten at det er funnet feil på befaringsdagen.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Det er krakkelering i servant.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør etableres lekkasjespalte ved gulv under veggmontert klosett der det er innebygd sisterne, for å synliggjøre eventuell lekkasjevann og redusere risikoen for skjulte fuktskader.

Servanten fungerer normalt med dette avviket.



3. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventil på vegg.
Tilluftsspalte under dørblad.

Avtrekk er testet med røykapparat ved avtrekksventil og røyken trekker tilfredsstillende inn i ventilen.

3. ETASJE > BAD

Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er ikke utført hulltaking i tilstøtende rom da baderommet er av typen prefabrikkert våtromskabin.
Dette i henhold til gjeldende forskrift og standard.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med fronter i tre, laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt og ventilator tilsluttet kanal/ventilasjonssystemet. Opplegg for oppvaskmaskin. Nisje i innredning for kjøle/fryseskap.

Det er utført kontroll av sanitærutstyr (kum) uten at det er funnet feil på befaringsdagen.

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Det anbefales å installere elektronisk varsling/ avstenging av vann i kjøkkenbenk og komfyrvakt. Dette for å hindre store skader om en brann eller lekkasje skulle oppstå. Det er vanninstallasjoner, som oppvaskmaskin i rom uten sluk.

Kjøkkenet har normal forventet slitasje.



3. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Ventilator tilsluttet kanal/ ventilasjons systemet.

Ved bruk av røykapparat under ventilator, så røyken ut til å trekke tilfredsstillende ut av boligen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør i rør system av plast med vannfordelerskap i entré og utløp på vegg i bad. Noe kobberrør under kjøkken.

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.

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

Lokk til vannfordelerskap er skrudd fast med 4 skruer. Dette hindrer rask adkomst ve en eventuell lekkasje.

Konsekvens/tiltak
• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Det bør etableres raskere adkomst til vannfordelerskap.

Tilstandsrapport



Avløpsrør

Interne avløpsrør i plast.

VVS anlegget er ikke inngående vurdert.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke inngående vurdert røranlegget av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Eier opplyser at systemet fungerer som det skal.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og ikke vurdert. Dette er trolig plassert på fellesarealer og antas å være sameiets/borettslagest ansvar.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekksventilasjon med avtrekksventil i bad.
Tilluft via vindusspalter.

Avtrekk er testet med røykapparat ved avtrekksventil(er) og røyken trekker tilfredsstillende ut av boligen.
Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Andre VVS-installasjoner

Varmekabler i baderomsgulv.
Oppvarming med panelovner ellers.

Varmekilder er ikke funksjonstestet men det er ikke opplyst om funksjonsfeil ved etterspørsel.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder plassert i kjøkkeninnredning bak plate.
Bereder er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Bereder forventes å være på ca 120 liter fra byggeår.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det forventes at varmtvannstank er over 20 år.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Det er ikke sluk i rommet der berederen er plassert.
Det er en generell anbefaling at det installeres lekkasjevarsler med stoppventil på vannrør.

TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap plassert i entré.
9 fordelingskurser med automatsikringer.
Hovedsikring og måler i felles tavle/skap i korridor.

El-anlegget er fra byggeår.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer for tidligere arbeider/nybygg installasjon på det elektriske anlegget.

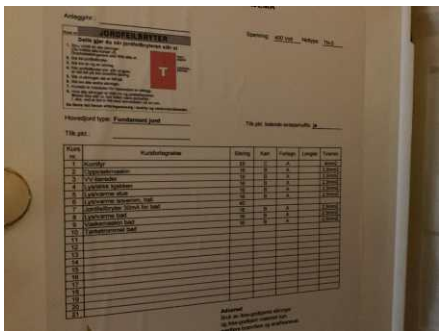
En kan derfor ikke dokumentere/vite om tidligere arbeidene på el-anlegget er utført i henhold til de regler som gjelder for el-anlegg eller om det kan foreligge feil ved anlegget.

Inntak og sikringsskap

1. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
   Ja Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på det elektriske anlegget.
   Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.







TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Lovpålagt røykvarsler/brannslukningsutstyr skal følge boligen ved salg.
Felles brannvarslingssystem med sensor i leilighetene er installert.

Tilstandsrapport

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarslere er ikke funksjonstestet av takstmannen men det ble ikke opplyst om funksjonsfeil av eier ved etterspørsel.

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

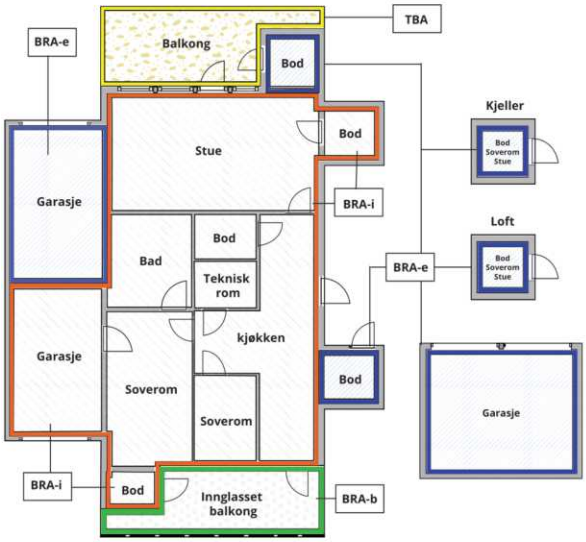
Hva er måleverdig areal?

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 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

3-roms andelsleilighet med balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3. etasje	64			64	8
Kjeller		5		5	
SUM	**64**	**5**			**8**
SUM BRA	**69**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3. etasje	Entré/gang, bad, 2 soverom, stue/kjøkken, bod		
Kjeller			

Kommentar

Utgang fra stue til vestvendt balkong på ca 7,5 m².
Eier disponerer kjellerbod merket 74 på 5 m².
Romhøyde målt i stue er 2,41 m.

Innvendig målte arealer.
Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal.

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør rommets navn og definisjon i arealoppstillingen.

Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon.
Det kan være avvik i dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til boligens opprinnelige byggemeldte/godkjente tegninger.

Dette er i henhold til gjeldende måleregler (NS3940).
Rombetegnelse er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten er ofte møblerte/fulle og i mange tilfeller umulig å måle nøyaktig.
Disse arealene må derfor sees på som omtrentlige arealer og ikke eksakte.
Bodene er vist frem/opplyst til takstingeniøren av eier/representant for eier på befaringsdagen eller i forkant.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på eierskap av boder. Takstingeniøren har ikke gjort nærmere undersøkelser om leiligheten har bruksrett til disse arealene.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
3-roms andelsleilighet med balkong:	61	3

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2025	Fredrik Hauki	Takstingeniør
	Silje Wærness Thomas	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	48	0	0	973.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Etterstadkroken 7 D

Hjemmelshaver
Etterstadkroken 7 C Og D Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
5308/Borettslaget Etterstadkroken 7 C Og D	983856713	5308	OBOS Eiendomsforvaltning AS	Birgit Wærness (bo)

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
24	989 900	15 790	*31.12.2024*	284 970	*01.10.2025*

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

3-roms leilighet beliggende i et relativt nytt skjermet og tilbaketrukket boligkompleks med store og frodige fellesarealer på Etterstad. Balkong med gode solforhold.
Offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet - buss og T-bane med hyppige avganger og kort vei til Fyrstikktorget og Brynsenteret med forretninger og de fleste servicefunksjoner samt barnehager og skoler.
Gangavstand til tur- og rekreasjonsmuligheter.
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Eiendommen er pent opparbeidet med asfalterte internveier, belegningsstein, grøntarealer og variert beplantning samt sittegrupper og lekeapparater.

Tinglyste/andre forhold

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 970,16,-

Bebyggelsen

Borettslaget er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 983 856 713.
Bygningen ble oppført i 2001 med 7 etasjer på 973.6 m² eiet tomt.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring Nuf-	565752			

Kommentar

Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Forretningsfører		Regnskapstall, bekreftelse på eier av atkomstdokumentene og opplysninger om forsikring.	Innhentet		Nei
Infoland.no		Gnr., Bnr., hjemmelshaver og tomtestørrelse. Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Innhentet		Nei
Selger		Opplysninger vedrørende de oppgraderinger som er utført.	Fremvist		Nei
Egenerklæring		Skjemaet fylles ikke ut da dette er ett dødsbo.	Ikke vist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/HM1209

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Primera

Oppdragsnr.
125250235

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Silje Wærness Thomas	Line Wærness

Gateadresse
Etterstadkroken 7D

Poststed	Postnr
OSLO	0659

Er det dødsbo?

☐ Nei ☑ Ja

Avdødes navn: Birgit Wærness

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn:

Har du kjennskap til eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 125250235

Tilleggskommentar

Selger har ikke bebodd eiendommen og har derfor ikke spesifikk kunnskap om den. Det kan derfor være skader og andre forhold ved eiendommen som ikke er spesifikt opplyst. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 125250235

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Silje Wærness Thomas	c9518c4836934fd6d61217262d4fbe997b9cef05	12.10.2025 19:41:10 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Wærness	bdaecc4d0ed1a488f1b4b4e33c2bde1c2d33e7c3	12.10.2025 19:49:30 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 125250235

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

Etterstadkroken 7D

Nabolaget Brynseng/Etterstadsletta søndre - vurdert av 153 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	18 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	20 min 1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min 0.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstadkroken Linje 37	4 min 0.4 km
Brynseng Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Middelalderparken Linje 13, 19	8 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.2 km

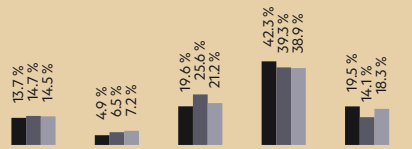
BARNEHAGER

Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 129 barn	5 min 0.3 km
Etterstad barnehage (1-5 år) 124 barn	6 min 0.5 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 å... 68 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Etterstadsletta	5 min
Rema 1000 Etterstad	10 min

ALDERSFORDELING



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 78/100

Naboskapet
Godt vennskap 70/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil

SPORT

Brynseng skole	2 min
Nygård terrasse ballpl./skøytebane	9 min
Mudo Gym Etterstad	11 min
Toppform Treningssenter	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

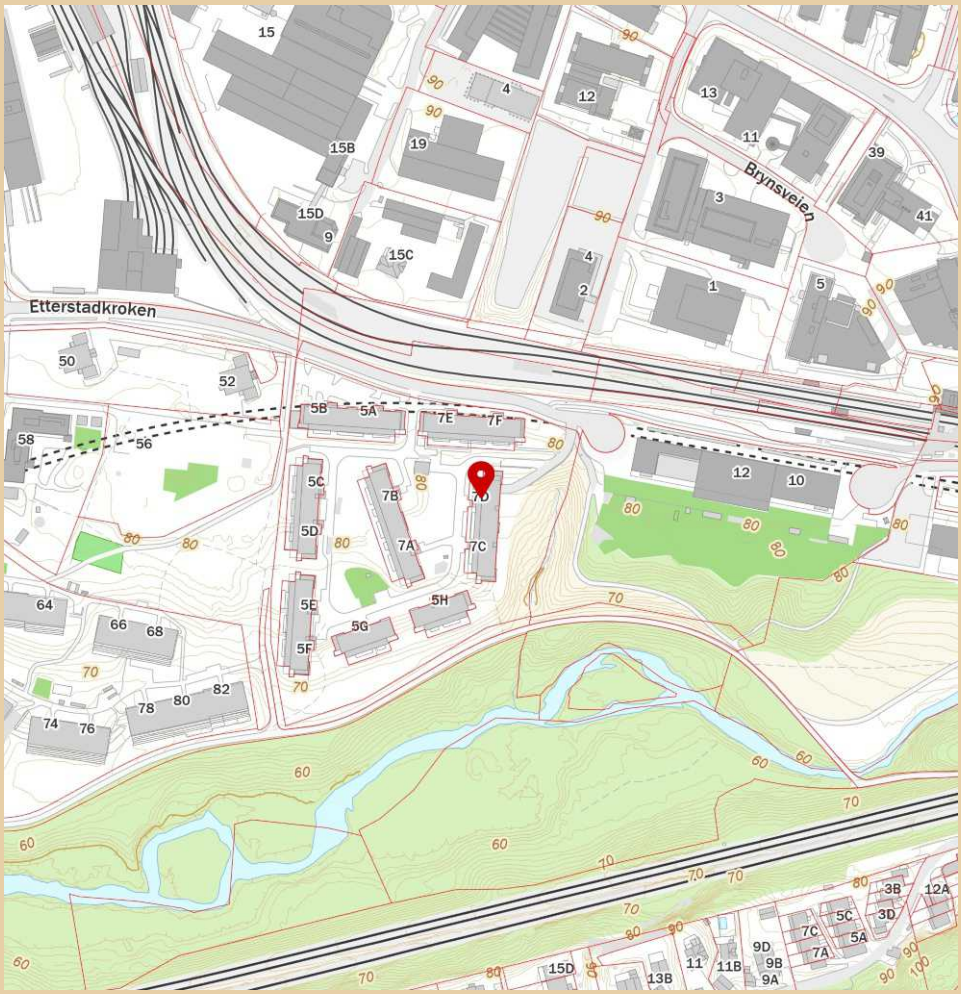
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Etterstadkroken 7D

Nabolaget Brynseng/Etterstadsletta søndre - vurdert av 153 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	18 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	20 min 1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min 0.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstadkroken Linje 37	4 min 0.4 km
Brynseng Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Middelalderparken Linje 13, 19	8 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.2 km

BARNEHAGER

Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 129 barn	5 min 0.3 km
Etterstad barnehage (1-5 år) 124 barn	6 min 0.5 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 ... 68 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Etterstadsletta	5 min
Rema 1000 Etterstad	10 min

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	14 min
Apotek 1 Bryn	16 min
Bryn Vinmonopol	16 min

SPORT

Brynseng skole	2 min
Nygård terrasse ballpl./skøytebane	9 min
Mudo Gym Etterstad	11 min
Toppform Treningssenter	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

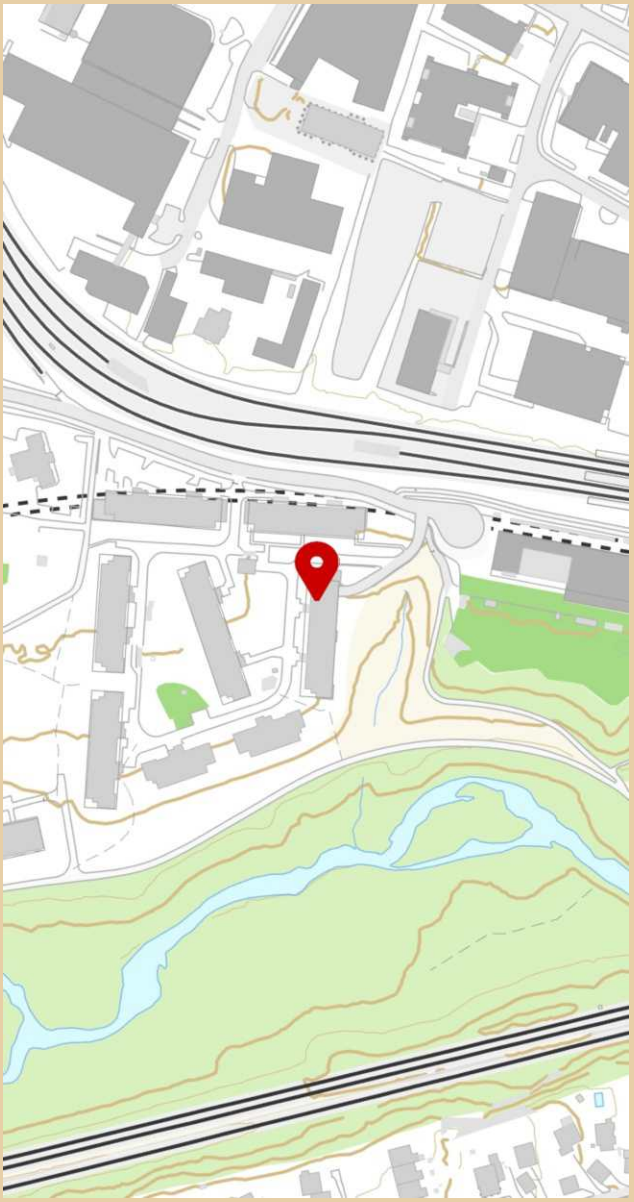
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Etterstadkroken 7D

Nabolaget Brynseng/Etterstadsletta søndre - vurdert av 153 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	3 min 0.2 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	15 min 1.3 km
Bryn skole (1-7 kl.) 363 elever, 17 klasser	18 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	17 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	20 min 1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min 0.8 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	16 min 1.4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Etterstadkroken Linje 37	4 min 0.4 km
Brynseng Linje 1, 2, 3, 4, 5	5 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 0.7 km
Middelalderparken Linje 13, 19	8 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 5.2 km

BARNEHAGER

Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 129 barn	5 min 0.3 km
Etterstad barnehage (1-5 år) 124 barn	6 min 0.5 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 ... 68 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Etterstadsletta	5 min
Rema 1000 Etterstad	10 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Fyrstikktorget	14 min
Apotek 1 Bryn	16 min
Bryn Vinmonopol	16 min

SPORT

Brynseng skole	2 min
Nygård terrasse ballpl./skøytebane	9 min
Mudo Gym Etterstad	11 min
Toppform Treningssenter	12 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

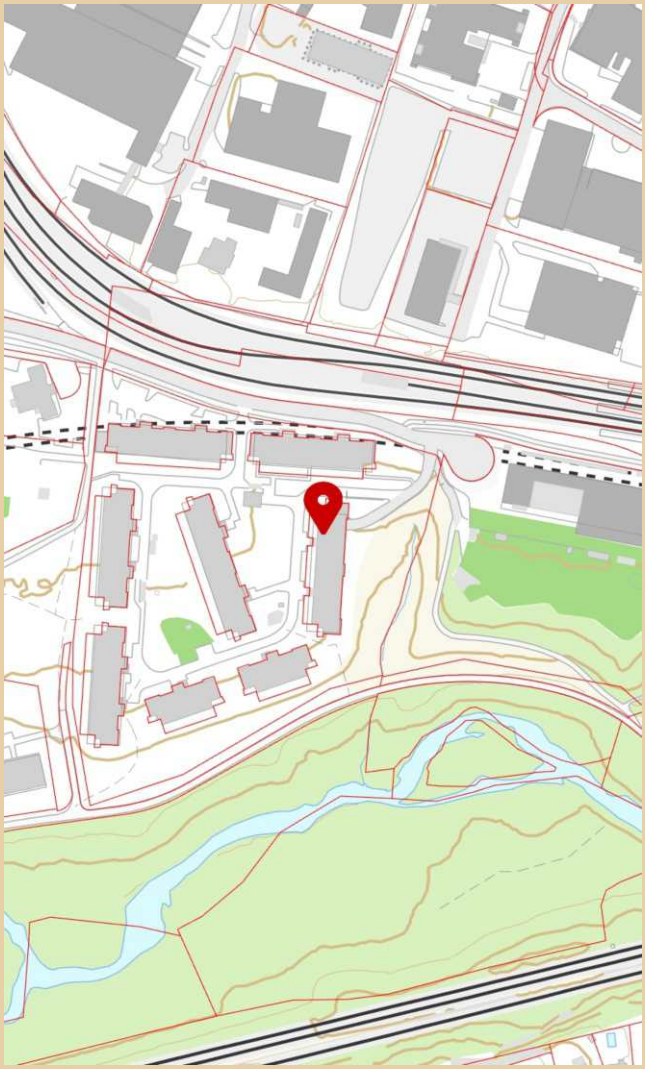
Kollektivtilbud
Veldig bra 96/100

Støynivået
Lite støynivå 87/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Vedtekter
for
Borettslaget Etterstadkroken 7 C og D
Org. nr. 983856713

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 25/4-2006. Sist endret på ordinær generalforsamling avholdt digitalt 25.05. – 31.05.2021, generalforsamling digitalt 15.04. – 18.04.2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Bare fysiske enkeltpersoner kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Dette kan allikevel bare skje til personer.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

(9) Alle gjerder i borettslaget skal være av samme type og ha lik utforming og farge. Vedlikehold av gjerder er i utgangspunktet andelseiers ansvar. Unntak er for eksempel hvis gjerdet blir skadet i forbindelse med snørydding eller renovasjon. Ved større rehabilitering eller oppsett av nytt gjerde skal styret godkjenne dette før arbeidet påbegynnes. Styret kan ved manglende vedlikehold anmode andelseier om utbedring. Hvis dette ikke etterfølges ser styret sin rett til å innhente fagkompetanse, utbedre og fakturere andelseier for dette.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 3 andre medlemmer og et varamedlem.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Kommunikasjon

11-1 Elektronisk kommunikasjon med andelseierne.

Styrets kommunikasjon med andelseierne og andre beboere, herunder innkalling til generalforsamling, kan skje elektronisk. Den enkelte andelseier eller beboer plikter å holde styret oppdatert med en e-postadresse og telefonnummer for slik kommunikasjon.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

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

12-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER
FOR
ETTERSTADKROKEN 7 C og D

Sist endret på ordinær generalforsamling 20.05.2022, 15.04.2025

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

2. GENERELT
Beboerne i borettslaget plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. Andelseierne er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmer i husstanden, og av andre som gis adgang til leiligheten.

Leilighetene må ikke brukes slik at de sjenerer andre. Fellesarealene skal være rene og ryddige, og ikke brukes til lagring av avfall eller private gjenstander som f.eks. sykler eller sko. Utover det som er spesifisert i husordensreglene gjelder alminnelig folkeskikk.

3. ALMINNELIGE REGLER
Sykler, ski, kjelker og annet sportsutstyr, samt sko, yttertøy, materialer og lignende må ikke stilles opp i trapperom eller ganger. Slike effekter oppbevares enten i fellesrom avsatt til slik bruk, eller inne i den enkeltes leilighet eller kjellerbod. Vinduer og trappeoppganger skal ikke benyttes til lufting eller risting av sengeklær, tepper og lignende. Alle kjøkken skal ha godkjent ventilator hette som støttes av felles ventilasjonsanlegg. Beboere har selv ansvar for at leiligheten har tilstrekkelig ventilasjon for å forhindre matos, damp og røyk til områder utenfor egen leilighet.

Alle søknader/henvendelser til styret skal skje skriftlig, med fullt navn. Andelseier er ansvarlig for å lese den informasjon som blir gitt fra styret, samt informere evt. leietakere.

Hovedinngangsdører og kjellerdører skal til enhver tid holdes stengt, og styret oppfordrer andelseiere om ikke å slippe inn uvedkommende i oppgangen.

4. BALKONGER
For de leiligheter som har balkong plikter beboeren å fjerne snø og is fra denne. All montering av utstyr som berører bryggenes fasader, som markiser, flaggstenger, antenner, utelamper og lignende, må forhåndsgodkjennes av styret. Blomsterkasser skal av sikkerhetsgrunner henges på innsiden av balkongene.

5. RO OG ORDEN
Det skal være ro i borettslaget: 1. Mandag til fredag mellom kl. 22.00 og 07.00. 2. Lørdag frem til kl 10:00 og etter kl 19:00. 3. Søndag og offentlige helligdager hele døgnet. Med ro menes at man skal unngå: Arbeid som boring, saging og banking på vegger, gulv og tak i leilighetene eller på balkong / uteområde. Musikk, selskap og fest som har et lydnivå som er til sjenanse i andre leiligheter Instrumenter og lydanlegg brukt på et lydnivå som er til sjenanse i andre leiligheter Lengre perioder med skriking, roping etc ut over normal samtale Annen støygenererende aktivitet som er til sjenanse i andre leiligheter Med sjenanse menes støy som over en lengre periode fra en leilighet til en naboleilighet, hvor lyden overstiger 42 dB LpAeq,24h som beskrevet i

Forurensningsforskriften “5-4.Tiltaksgrenser for innendørs støy”. For søndag og offentlig helligdager er det likevel anledning til å utføre vanlige huslige sysler som kan skape kortvarig støy disse dager i tidsrommet 10:00 til 18:00. Dette innebærer kortere perioder med støyende matlaging, støvsuging, vasking og sentrifugering av klær etc. For støyende brune- og hvitevarer som TV-er, høyttalere, vaskemaskiner, tørketromler etc., som står fast på gulv eller er hengt på vegg, kan styret be beboer for egen regning utføre støydempende tiltak som vibrasjonsdempende føtter eller støydempende oppheng hvis de generer lyd som er til sjenanse i andre leiligheter i de tidsrom det skal være ro. For tidsrom ut over tidspunktene for ro definert over, skal følgende varsles med oppslag i begge oppganger Større selskaper som kan generere lyd til sjenanse i andre leiligheter ut over 4 timer Støyende arbeider med boring, saging eller banking på / i vegger, gulv og tak, ut over 3 timer Oppslaget skal inneholde leilighetsnummer, etasje, kontaktinformasjon med telefonnummer og planlagt tidsrom. Merk at borettslaget har leiligheter som passer til alle livets faser. Slik at lyder fra barn og voksne som bor i leilighetene og som leker, gråter, ler osv. er normalt og vil kunne forekomme til alle døgnets tider. Det samme gjelder vanlig bruk av dører, skuffer, toaletter, rør, heis osv. Gjentatte klager på dette, eller gjentatte ubegrunnede klager til styret eller direkte til beboer regnes som trakassering. Beboere oppfordres i all kommunikasjon med naboer og styret til å vise vennlighet og saklighet. Klager til styret på støy må inneholde tidspunkt og en tydelig forklaring på hva og hvor

Oppganger og kjeller skal ikke være et oppholdssted.

Fellesboden skal kun brukes til barnevogner, mindre sykler for barn som ikke enkelt kan låses i alminnelig sykkelstativ (trehjulssykler, sparkesykler, sykler med >20” hjul), akebrett, felles koster / spader, og mindre sesongbaserte uteleker for barn. Alt skal være merket med navn og telefonnummer, og det skal kun oppbevares gjenstander som er i aktiv bruk. Barnevogner prioriteres, og styret kan be om at andre gjenstander fjernes prioritert etter størrelse. Fellesboden vaskes vår / høst og eier er selv ansvarlig for å fjerne gjenstander med 14 dagers varsel ved oppslag. Gjenstander som ikke oppfyller kravene fjernes uten varsel.
Styret og borettslaget har intet økonomisk ansvar for skade eller tap av gjenstander på fellesområder.

Virksomhet, produksjon/salg eller omsetning som er forbudt ved norsk lov er ikke tillatt i borettslaget.

6. RØYKING

Røyking i borettslagets oppganger, garasje og øvrige fellesrom er ikke tillatt. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger, og den enkelte beboer må ta hensyn til andre beboere så disse ikke blir unødig sjenert av røyk. Boretten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig skade eller ulempe for øvrige beboere. Derfor forventes det fra borettslagets side at røykere tar hensyn til andre beboere og ikke røyker fra balkongen når en blir gjort oppmerksom på at dette skaper ulemper for andre.

7. BRUK AV LEILIGHETEN

Fremleie eller utleie til, må på forhånd meldes skriftlig til styret, som eventuelt bare kan gi sitt samtykke for tidsbegrensede perioder. For kommunalt eide leiligheter må dette gjøres gjennom kommunen. Beboerne bekoster selv vedlikehold innenfor leilighetens inngangsdør. Feil eller mangler ved gården forøvrig, skal meldes til styret. Ved forsikringsskader innenfor leilighetens inngangsdør, blir egenandel på forsikring

belastet beboer. Skader som skyldes manglende vedlikehold dekkes i sin helhet av beboer

8. SØPPEL
Alt husholdningssøppel skal kastes i søppelbrønnene. Søppel legges i lukkede poser. Det er kun husholdningsavfall som legges i disse containerne. Papir og papp legges i egne merkede containere.
Det er anledning til å kaste annet søppel i spesielt utplasserte containere, når dette blir satt opp. Søppel og hensatte gjenstander på borettslagets område vil bli bortkjørt for andelseierens regning.

Emballasje av annen art, ødelagt utstyr, kasserte eiendeler og lignende, må enhver beboer selv besørge bortkjøring av.

9. GRILLING
Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill eller gassgrill. Kullgrill er ikke tillatt da røyken fra disse kan være til sjenanse for andre beboere. Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjellerbodene

10. DYREHOLD
Styret skal informeres skriftlig om anskaffelse av husdyr. Dyr må ikke holdes i leilighetene slik at de sjenerer andre. Den som har husdyr, plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på borettslagets område. Skade på beplantning o.l. må erstattes. Etter gjentatte klager fra andre beboere, kan styret vurdere fjerning av dyret. Styrets beslutning kan påklages til generalforsamlingen.

Lufting av kjæledyr er ikke tillatt på fellesarealene, balkonger og lignende.
Hunder skal alltid være i bånd i ganger og øvrige fellesarealer.

11. TRAPPEOPPGANGER
Ingen må sette fra seg personlige eiendeler/gjenstander i felles trapperom eller ganger. Dørmatter i trapperom må tas inn den dagen rengjøringsfirma har gang/trappevask. Barnevognen som stadig er i bruk, kan parkeres i fellesboden i første etasje.

Barnevogner i aktiv bruk kan plasseres utenfor den aktuelle boenheten om følgende oppfylles: Det er innhentet tillatelse fra alle berørte naboer. Det sikres tilstrekkelig rømningsvei i henhold til regelverk (pt minimum 90cm / 120cm om berørte naboer benytter rullestol). Den er synlig merket med navn og telefonnummer.
Barnevogner som ikke oppfyller kravene kan uten varsel flyttes til fellesbod.
Barnevognene må ikke være til hinder for fast renhold.

Vinduer i oppgangen må ikke stå åpne om natten eller i dårlig vær. Den som åpner vinduer og dører, plikter å påse at de blir lukket.

12. UTENDØRS AREALER
Beboerne plikter å verne om plener, beplantninger og andre felles anlegg. Sykler og lignende må ikke settes til hinder i fellesarealer.

Felles sykkelstativ utenfor inngang til blokka skal kun benyttes til sykler.

Eier er selv ansvarlig for å fjerne sykler ved oppslag/varsel om vedlikehold av/rundt sykkelstativet.

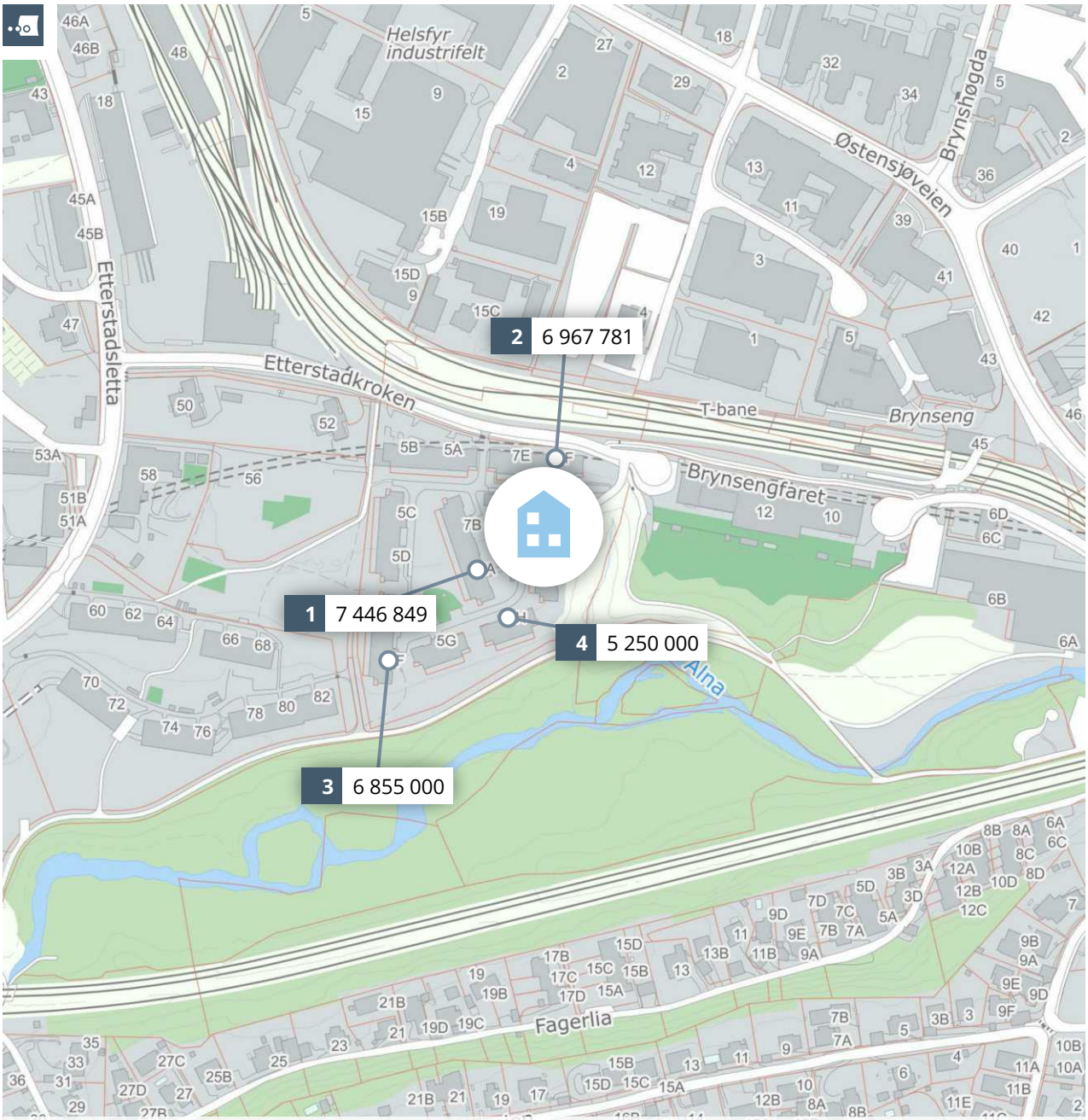
13. Gjerder
For de leiligheter som har gjerde plikter beboere å holde gjerdene fritt for utstyr og påse at beplantning ikke er til sjenanse eller skader gjerdet.

14. MELDINGER OG HENVENDELSER
Henvendelser til styret skal kun skje skriftlig i styrets postkasser eller pr. e-post. Anonyme henvendelser behandles ikke.
Plakater, informasjon og lignende vil bli distribuert til beboerne eller satt opp på oppslagstavlen i gangen.

15. GYLDIGHET OG SUPPLERENDE BESTEMMELSER
Disse regler trer i kraft den 03.12.01 og kan bare endres av generalforsamlingen. Styret kan gi supplerende bestemmelser, men disse må godkjennes av første ordinære generalforsamling for å ha gyldighet ut over styreperioden.

16. PARKERING
Det er ikke tillatt å parkere på veien inne på boligområdet. Veien er kun ment for varetransport og må til enhver tid holdes fri slik at utrykningskjøretøy og renovasjonsbiler har fri adgang. Det er hver enkelt beboers ansvar å gi beskjed til besøkende og håndverkere om parkeringsbestemmelsene.

VIS HENSYN OG SAMARBEIDE TIL BESTE FOR ALLE.



Meglers verdivurdering

ETTERSTADKROKEN 7 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Primera AS den 20.10.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Etterstadkroken 7 D, 0659 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 2001

GNR 135 BNR 48 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BRYNSENG

Verdivurdert til

4 890 000

284 970	5 174 970	80 859
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	64 m²	5 m²	- m²	8 m²	- m²	- m²
Byggeår						2001

Fellesutgifter	4 970
Formue	15 790
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Etterstadkroken 7 A 69 m²	2002	6. etg	2 sov	17.06.2025	6 990 000	**7 030 000**	416 849	7 446 849	**107 925**
2	Etterstadkroken 7 F 75 m²	2002	7. etg	2 sov	26.05.2025	6 500 000	**6 725 000**	242 781	6 967 781	**92 904**
3	Etterstadkroken 5 F 72 m²	2001	5. etg	2 sov	23.06.2025	6 700 000	**6 855 000**	0	6 855 000	**95 208**
4	Etterstadkroken 5 H 54 m²	2001	1. etg	1 sov	14.05.2025	5 250 000	**5 250 000**	0	5 250 000	**97 222**

Velkommen til denne lyse og arealeffektive 3-roms leiligheten med flott beliggenhet og solrik, vestvendt balkong! Her får du en leilighet med solid planløsning, gode lysforhold og muligheten til å skape ditt eget drømmehjem.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

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

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

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

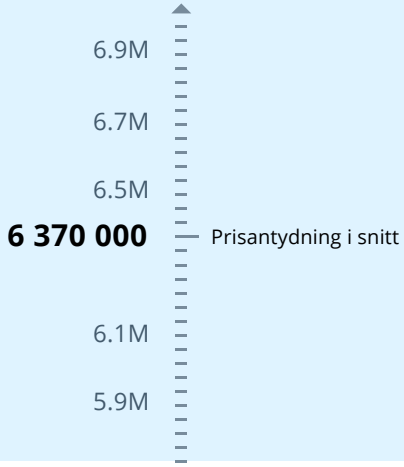
1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
09.12.2013	12.02.2014	24.03.2014	2 470 000	2 450 000	346 464	2 796 464	2
31.12.2009	16.02.2010	17.03.2010	1 900 000	1 930 000	367 636	2 297 636	
01.06.2005	01.06.2005		-	1 650 000	372 334	2 022 334	

2 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Eldre standard, oppussing.

Leiligheter til salgs i BRYNSENG grunnkrets nå

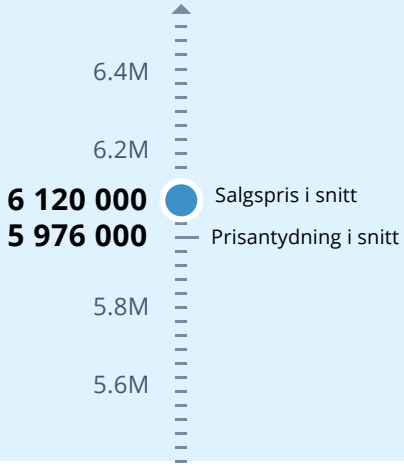
6
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i
30
dager

Leiligheter solgt i BRYNSENG grunnkrets siste 3 mnd

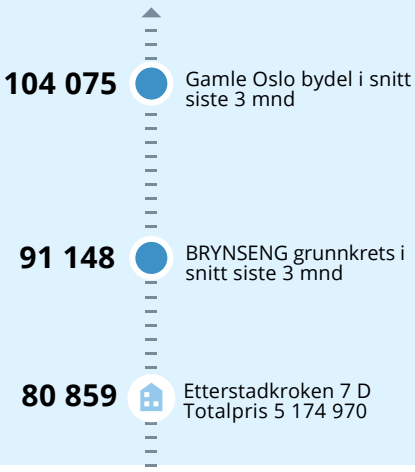
17
leiligheter solgt

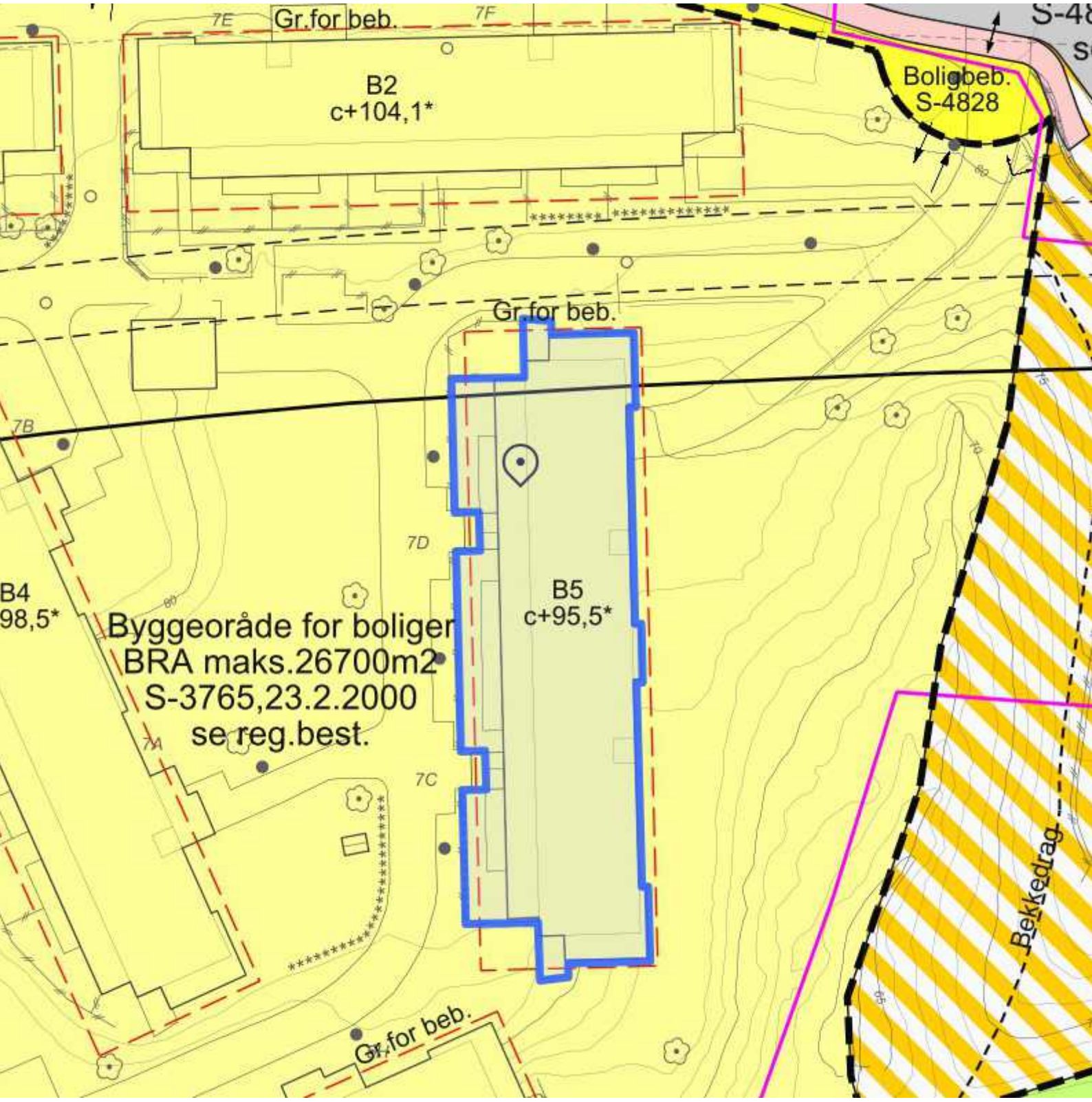


Solgt i snitt i løpet av
22
dager

for 2.2% over prisantydning

Analyse m²-priser




7E
Gr.for beb.
7F
B2
c+104,1*
Boligbeb.
S-4828
Gr.for beb.
7B
7D
B5
c+95,5*
B4
98,5*
Byggeområde for boliger
BRA maks.26700m2
S-3765,23.2.2000
se reg.best.
7A
7C
Gr.for beb.
Bekkedrag

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 7D, 0659 Oslo
Gnr. 135, Bnr. 48, andelsnr. 24 i ETTERSTADKROKEN 7 C OG D BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
125250235

Meglerforetak: PrivatMegleren Primera

Saksbehandler: Christer Fjeld

Telefon / Mobil: 22 16 20 00 / 414 88 153

E-post: christer.fjeld@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.
