

aktiv.



Etterstadkroken 7E, 0659 OSLO

**Romslig 2-roms leilighet med  
solrik balkong & flott utsikt  
|Garasje | Heis | Supersentral**



Eiendomsmegler / Partner

## Rune Herberg

**Mobil** 938 01 520

**E-post** rune.herberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 490 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 166 778,-  
**Omkostn.:** Kr 7 324,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 664 102,-  
**Felleskostn.:** Kr 3 274,-  
**Selger:** Helge Sveen

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 2002  
**BRA-i/BRA Total** 53/58 kvm  
**Tomtstr.:** 969 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 2  
**Gnr./bnr.** Gnr. 135, bnr. 45  
**Andelsnr.:** 50  
**Oppdragsnr.:** 1009240122

# Romslig 2-roms leilighet med solrik balkong & flott utsikt |Garasje | Heis |

Velkommen til Etterstadkroken 7E !

En meget romslig og velholdt leilighet beliggende i byggets 5. etasje med flott utsikt mot Etterstad og Fagerlia. Leiligheten har en meget god planløsning og har meget gode innvendige lysforhold. Leiligheten ligger høyt og flott til uten innsyn.

Kort om boligen:

- \*Romslig 2-roms leilighet
- \*Stor solrik balkong
- \*Fantastisk utsikt mot Fagerlia og Svartdalsparken
- \*Garasje plass med mulighet for elbillader
- \*Adkomst med heis
- \*Fine lysforhold med stor vindusflater i leiligheten
- \*Supersentral beliggenhet
- \*200 meter til stopp Etterstadkroken (Buss 37)
- \*300 meter til T-banestasjon på Brynseng
- \*800 meter til togstasjon på Bryn
- \*Store grøntarealer i umiddelbar nærhet
- \*Ingen forkjøpsrett
- \*Lave felleskostnader



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	41
Egenerklæring .....	59
Energiattest .....	64
Budskjema .....	115

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 53 m<sup>2</sup>

BRA - e: 5 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 58 m<sup>2</sup>

TBA: 8 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

5. etasje

BRA-i: 53 m<sup>2</sup> Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang balkong, soverom.

BRA-e: 5 m<sup>2</sup> Kjellerbod

### TBA fordelt på etasje

5. etasje

8 m<sup>2</sup> Balkong

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

969 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Fellestomt. Tomten er pent opparbeidet med gressplener, busker og trær. Området har godt med lekeplasser og asfalterte stikkveier. Det er nedgravde avfallskonteinere.

### Beliggenhet

Helt innerst på Etterstad finner du Etterstadkroken og denne flotte leiligheten. Boligen ligger høyt og flott til med særdeles gode lys og utsiktsforhold. Boligen passer for folk i alle aldre da den ligger supersentralt til og samtidig har adkomst med heis. Området har godt med sittegrupper med tiliggende store grøntarealer som gir i området et spesielt idyllisk særpreg. Nærområdet har fantastiske turmuligheter langs turstiene ved Alnaelva. I området finner du skoler i alle trinn, samt flere barnehager rett ved.

Området har flere butikker (REMA 1000 og COOP PRIX), samt nærbutikk og grønnsaksbutikk, som begge er søndagsåpne. Ønsker du større utvalg er det kort vei til Fyrstikktorget og Bryn Senter med de fleste servicetilbud og fasiliteter.

Leiligheten ligger høyt og flott til i 5 etasje. På balkongsiden er det som en 6 etasje og det er flott utsikt mot Fagerlia og Svartdalsparken. Det er ikke innsyn til boligen.

#### Offentlig kommunikasjon

Boområdet har et særdeles godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet med bare 250 meter til Brynseng t-banestasjon. Det er også bare 250 meter til bussholdeplass på Etterstadsletta (holdeplass Etterstadkroken) hvor bussnr. 37 stopper. Helsefyrr ligger også en kort spasertur unna med stort antall lokalbusser, nattbuss, t-baner og flybuss. Det er også kort avstand til togstasjon på Bryn.

#### Idrett

Idrett står sentralt i bydelen, med flere store anlegg dedikert til sport. I nærheten finner du Buldreverket på Brynseng på 500m<sup>2</sup> som er en fantastisk klatrepark, Jordal Idrettspark med kunstgressbane og skatepark. På Kampen finner du treningssenteret Elixia. I Vålerengaparken pleier det å være skøytebane på vinterstid. På Caltexløkka ved Botanisk Hage finner du en moderne kunstgressbane, et lite friidrettsanlegg og grønne plener. Det er flotte muligheter for å jogge langs Alnaelva og videre på turstier rett inn i Østmarka. Ekebergsletta og Valle Hovin har store idrettsanlegg bl.a. nyåpnede Vålerenga kultur- og idrettspark. Bydelen har også et stort antall ballbinger for fotballinteresserte.

#### Parker

Nesten uansett hvor i bydelen du befinner deg, ligger det en grønn og frodig park. Nærmest er selve Etterstadsletta med store flotte grøntområder og aktivitetspark. Du har også Svartdalsparken, som befinner seg i nærheten. Ut over dette finnes alt fra enorme gressletter på Ekeberg, til historiske Middelalderparken og solbading i Kampen Park. Ønsker du et reelt bad, så kan du gå en tur ned til byens nyeste og hippe sjøbad på Sørenga. Dette er bare noen av tilbudene som gjør bydelen til en av de grønneste i Oslo.

#### Konserter

Er du interessert i musikk er Bydel Gamle Oslo stedet for deg. I nærheten finnes mange arenaer for konserter og andre kulturarrangementer. Oslos og kanskje Norges beste festival, Øyafestivalen arrangeres i Tøyenparken. Det gode kollektivtilbudet med nattbusser gjør at byens konsertlokaler som Sentrum Scene, Rockefeller, John Dee, Oslo Spektrum og Valle Hovin er lett tilgjengelige. Disse byr alene på nærmere 1000 arrangementer årlig.

#### Spennende og variert mattilbud

I området Vålerenga, Kampen og Gamlebyen finnes mer enn 15 restauranter, hvorav

mange anerkjente: Smia Galleri på Vålerenga kombinerer mat med en smie i drift og metallkunst-utstillinger. Du har også Galgen på Vålerenga, en skikkelig nabolagskafe med god matservering og flott bakhage om sommeren. Kort avstand fra leiligheten finner du også den nyåpnede Brick Lane på Helsfyr. En skikkelig kafe på dagtid hvor de serverer kaffe og lunsjretter på dagtid. På kvelden forandres stedet til en flott bar. På Ensjø finner du stedet Safe as milk. En trivelig kafe/bar med shuffleboard og god servering.

#### Øyhopping i Oslofjorden

Visste du at de idylliske øyene i Indre Oslofjord tilhører bydel Gamle Oslo? Og at øyene er tilgjengelig med 4 min fergetur fra Vippetangen? I sommersesongen går fergene fra 07.00 til midnatt. Hovedøya, Bleikøya, Gressholmen, Heggholmen, Kavringen, Lindøya, Nakkholmen og Rambergøya. Velkommen til sommeridyll i bydel Gamle Oslo!

#### Adkomst

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

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

#### Bebyggelsen

Veletablert boligområde innerst på Etterstad bestående av lavblokker.

#### Barnehage/Skole/Fritid

Området har godt med barnehager og rett ved ligger den moderne Brynseng barneskole.

#### Skolekrets

Brynseng skole (1-7 klasse)

Fyrstikkalleen ungdomsskole (8-10 klasse)

#### Offentlig kommunikasjon

T-bane på Brynseng stasjon ( 250 meter)

Buss fra Etterstadkroken holdeplass ( 250 meter)

Tog fra Bryn stasjon (600 meter)

Flybuss, samt flere bussruter fra Helsfyr stasjon (600 meter)

#### Bygningssakkyndig

Pål Andreas Rønning



## **Type takst**

Tilstandsrapport

## **Byggemåte**

Bygningen består av 7 etasjer + underetasje/kjeller. Betongsåle på antatt fast grunn.

Grunnmur og bærende konstruksjoner i betong.

Utfyllende vegger med bindingsverk. Yttervegger er hovedsakelig teglsteinsforblendet.

Platekledd ved balkonger.

Etasjeskillere i betongelementer. Tilnærmet flatt yttertak, antatt tekket med takpapp/ folie.

## **Innhold**

Entré/gang med garderobeskap, soverom, bad/wc, kjøkken med god skaplass,

romslig stue med utgang til sydvendt balkong på ca 8m<sup>2</sup>. Det medfølger 1

garasje plass og 1 bod i felles oppvarmet garasjeanlegg.

## **Standard**

Beskrivelse av rommene i leiligheten:

Entré:

Lys og romslig entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. Det er romslig garderobeløsning i gang som medfølger. Rommet har lyse malte flater på vegger og malt himling. Det er eikparkett på gulv.

Soverom:

Leiligheten har et romslig soverom med god plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverommet ligger vendt mot syd og mot rolige omgivelser. Det er lyse malte flater på vegger og himling. Det er eikparkett på gulv.

Bad:

Pent, flislagt modulbad fra 2002. Badet er i 2023 modernisert med ny servant med underskap, armatur og speil. Det er også montert nye dusjvegger i 2024. Det er egen vaskemaskinsnisje hvor det er plass til både vaskemaskin og tørketrommel. Rommet har varmekabler i gulv.

Kjøkken:

Romslig kjøkken med innredning fra Myresjøkjøkken. Kjøkkeninnredning har lyse fronter med bøkekantslister. Det er laminat benkeplate. Det er godt med skaplass og benk plass. Det er mulighet for ytterligere skap for den som ønsker dette. Ventilator med mekanisk avtrekk er montert over kokesonen. Det er opplegg for oppvaskmaskin. Det er malte flater på vegger og malt himling. Det er eikeparkett på gulv.

Stue:

Lys og innbydende stue med store vindusflater og herlig utsikt. I stuen er det plass til sofagruppe med tilhørende stuebord og tv-møblement. I tillegg er det god plass til et

spisebord med stoler i egen avdeling ved kjøkkenet. Her kan du invitere både venner og familie. Rommet har en planløsning som gjør det enkelt å møblere, med flere naturlige innredningsalternativer. De store vindusflatene sørger for gode lysforhold. Hele stuen er modernisert med malte vegger og himling. Det er eikeparkett på gulv.

#### Balkong:

Fra stuen er det utgang til en usjenert og solrik balkong på ca. 8 kvm. Balkongen er orientert mot syd og har flotte solforhold og utsikt. På balkongen er det god plass til sittegruppe, og beplantning. Her har man flott utsikt mot grøntarealer, Fagerlia og Svartdalsparken.

#### Bod:

Leiligheten disponerer en bod på ca. 5m<sup>2</sup> i garasjeanlegget.

#### Elektrisk:

Anlegget var nytt i 2002. Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten. Sikringsskap er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

Elektrisk oppvarming og varmekabler i bad.

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2.

#### Forhold som har fått TG2:

##### Balkong, terrasse, platting

Rekkverkshøyden er målt til ca 97 cm fra topp tregulv, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm over 10 m fra terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd. TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav. Forøvrig ble det ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

##### Elektrisk

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringsskap er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

Elektrisk oppvarming. Varmekabler i bad.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.



Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. Elanlegget 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet. TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

#### Varmtvannsbereder

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at berederen ikke er lekkasjesikret.

#### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold

#### Våtrom

Membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert avvik.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning for bad.

Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt. Veggmonterte, svingbare dusjvegger er montert i ettertid av undertegnede befaring og er derfor ikke besiktiget.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen drepsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterner, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

#### **Innbo og løsøre**

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

#### **Hvitevarer**

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

**TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke internett og kabel-TV er inkludert i den månedlige fellesutgiftene.

**Parkering**

Parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Det er også mulighet for beboerparkering i gate rett utenfor boligen. Det er gjesteparkeringsplasser bare få meter fra boligen.

**Forsikringsselskap**

Gjensidige

**Polisenummer**

80130862

**Radonmåling**

Da boligen ligger i byggets 5 etasje er det ikke behov for måling av radon.

**Diverse**

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

## Energi

**Oppvarming**

Elektriske panelovner og varmekabler i badrom.

**Energikarakter**

D

**Energifarge**

Rød

## Borettslaget/Økonomi

**Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld**

Kr 4 490 000

**Info kommunale avgifter**

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

**Formuesverdi primær**

Kr 1 207 315

**Formuesverdi primær år**  
2023

**Formuesverdi sekundær**  
Kr 4 829 258

**Formuesverdi sekundær år**  
2023

**Andre utgifter**

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring og innvendig vedlikehold.

**Tilbud lånefinansiering**

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

**Felleskostnader pr. mnd**  
Kr 3 274

**Felleskostnader inkluderer**

Kapitalkostnader, kommunale avgifter, fiberbredbånd, byggforsikring, forretningsførsel, felles strøm, trappevask og vaktmestertjenester m.m. Det kommer i tillegg kr. 500,- per måned for drift garasje plass.

**Andel Fellesgjeld**  
Kr 166 778

**Andel fellesgjeld år**  
2024

**Fellesgjeld pr. dato**  
02.12.2024

**Andel fellesformue**  
Kr 17 265

**Andel fellesformue dato**  
31.12.2023

# Borettslaget

## Borettslagsnavn

Etterstadkroken 7 E Og F Borettslag

## Organisasjonsnummer

985149321

## Andelsnummer

50

## Om borettslaget

Etterstadkroken 7 E og F Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985149321, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune.

Matrikkel: Gårds- og bruksnummer: 135 45

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter. Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Etterstadkroken 7 E og F Brl har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er BDO AS.

## Lånebetingelser fellesgjeld

Lånets løpetid: 26 år + 11 mnd.

Långiver: OBOS Banken

Lånennummer: OBOS01-98208201492

Rentebetingelser: 5,85% flytende rente

## Sikringsordning fellesgjeld

Borettslagsmodellen innebærer at en andelseier kan bli ansvarlig for felleskostnader andre andelseiere ikke betaler. Enkelte borettslag er tilknyttet en sikringsordning som reduserer borettslagets risiko for tap på grunn av andelseiernes betalingsmislighold. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en partene.

## Forkjøpsrett

Ifølge borettslagets vedtekter, er det ikke forkjøpsrett på lagets andeler.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

### **Vedtekter/husordensregler**

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsopgaven.

### **Dyrehold**

Dyrehold er tillatt iht. borettslagets vedtekter.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 135, bruksnummer 45 i Oslo kommune. Andelsnr. 50 i Etterstadkroken 7 E Og F Borettslag med orgnr. 985149321

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det er utstedt ferdigattest på eiendommen datert 29.03.2003.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til boligformål. Området for øvrig er regulert til: Bolig, friområde og kjøreveg.

Reguleringsplan: S-1852 og S-4616.

Gjeldende kommunedelplan: KDP-17.

Pågående saker:

Etterstadsletta 56 - Avvikling av barnehagepaviljong i bydel Gamle Oslo

Bydel Gamle Oslo har i mange år driftet barnehagepaviljonger med tidsbegrenset brukstillatelse i

Etterstadsletta 56. All barnehagedrift i paviljongene er fra januar 2023 opphørt og paviljongene blir avviklet og

området blir tilbakeført og opparbeidet til friareal ihht reguleringsbestemmelsene for området.

Saksnummer: 202020062

Siste dok.: 12.04.2023

Etterstadsletta 48 - Oppføring av løfteplattform

Saksnummer: 202306367

Siste dok.: 03.05.2023

Ved Etterstadsletta 48 - Oppføring av redskapsskur

Saksnummer: 202217169

Siste dok.: 02.08.2023

Østensjøveien 15 C - Oppføring av kontorbygg

Saksnummer: 202309680

Siste dok. 09.08.2023

Østensjøveien 15 C - Riving av bygninger

Saksnummer: 202310316

Siste dok. 13.07.2023

Surstoffveien 4 - Oppføring av leilighetsbygg - Tidligere adresse: Østensjøveien 17

Saksnummer: 202116183

Siste dok. 27.06.2023

Bystyret vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn".

Oslo by er

stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor

alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser

### **Adgang til utleie**

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/



kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

### **Budgivning**

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

**Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 490 000 (Prisantydning)

---

166 778 (Andel av fellesgjeld)

---

4 656 778 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

**Omkostninger**

500 (Tinglysing av andel)

500 (Tinglysing av pant på bolig)

5 000 (Dokumentavgift garasje plass)

500 (Tinglysing av skjøte garasje plass)

824 (Eierskiftegebyr OBOS garasje plass)

7 200 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

---

7 200 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

10 000 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 659 102 (Totalpris. inkl. omkostninger)

4 666 302 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

4 669 102 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

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

**Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 7 324

**Betalingsbetingelser**

Det forutsettes av kjøperen at det kun tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

**Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligselgerforsikring**

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglernes vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19 900,- oppgjørshonorar kr 9 900,- og visninger kr 3 500,- pr stk. Meglerforetaket har krav på å få dekket alle avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 25 000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Rune Herberg  
Eiendomsmegler / Partner  
[rune.herberg@aktiv.no](mailto:rune.herberg@aktiv.no)  
Tlf: 938 01 520

Skjøren & Partners AS, Østensjøveien 79  
0667 OSLO  
Tlf: 227 62 850

### **Salgsoppgavedato**

11.01.2025



# Plantegning



## Etterstadkroken 7E

Kun en illustrasjon av bolig

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.

**Stuen**





Velkommen til visning i Etterstadkroken 7E !



Stuen har god plass til sofagruppe og spisestue





En romslig og god stue med godt lysinnslipp



Leiligheten ligger høyt i bygget og du kan nyte utsikten også fra stuen





Det er åpen løsning mellom spisestue og kjøkken



Plasseringen av spisestuen er perfekt slik at man får et meget sosialt rom hvor du kan lage mat mens du underholder gjestene.

**Balkong**





Leiligheten har en flott sydvendt balkong med god plass til bord og stoler, grill m.m.

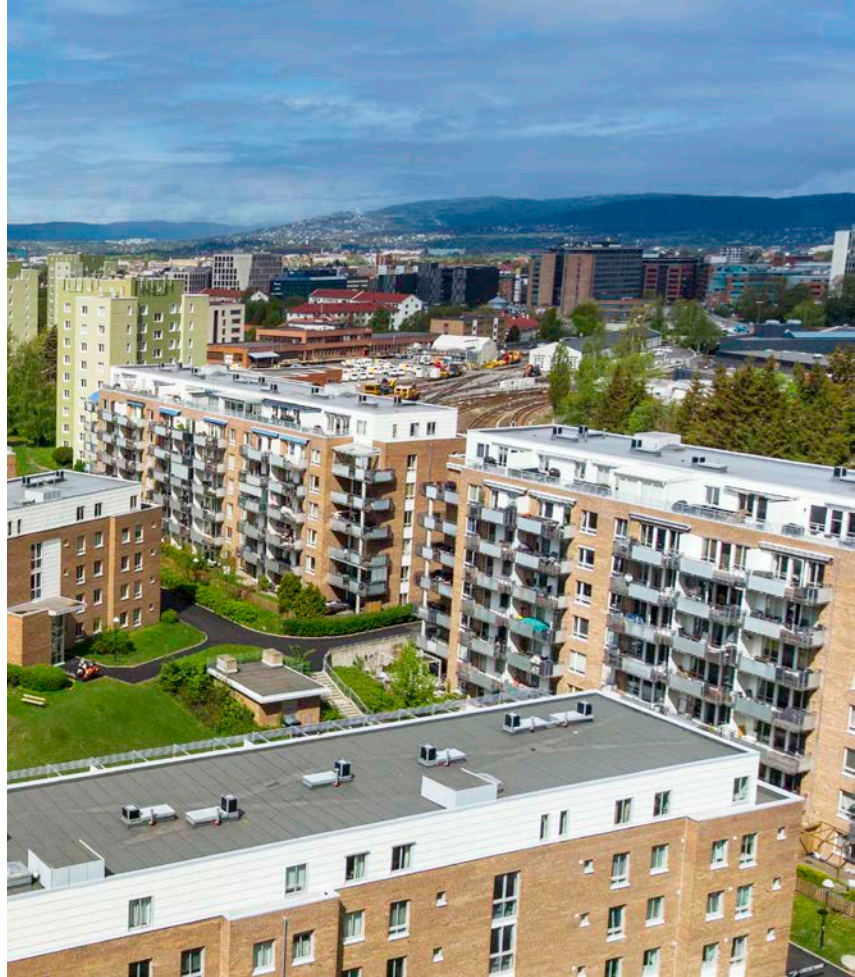


På balkongen har du sol fra tidlig morgen til ca. kl 18.30 på sommeren.

**Utsikt**



Etterstadkroken ligger flott til øverst på Etterstad





**Kjøkken**



Original kjøkkeninnredning fra Myresjøkjøkken



Kjøkkeninnredning har hvite fronter med bøkantslister. Det er mekanisk avtrekk over komfyr.

**Soverom**



Romslig soverom vendt mot syd. Her er det god plass til dobbeltseng m.m.



Det er originale garderobeskap på soverommet.

**Baderom**





Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2023). 3 speilskap med overliggende lyslist over servant (2023) og nye svingbare dusjdører i herdet glass (2024).



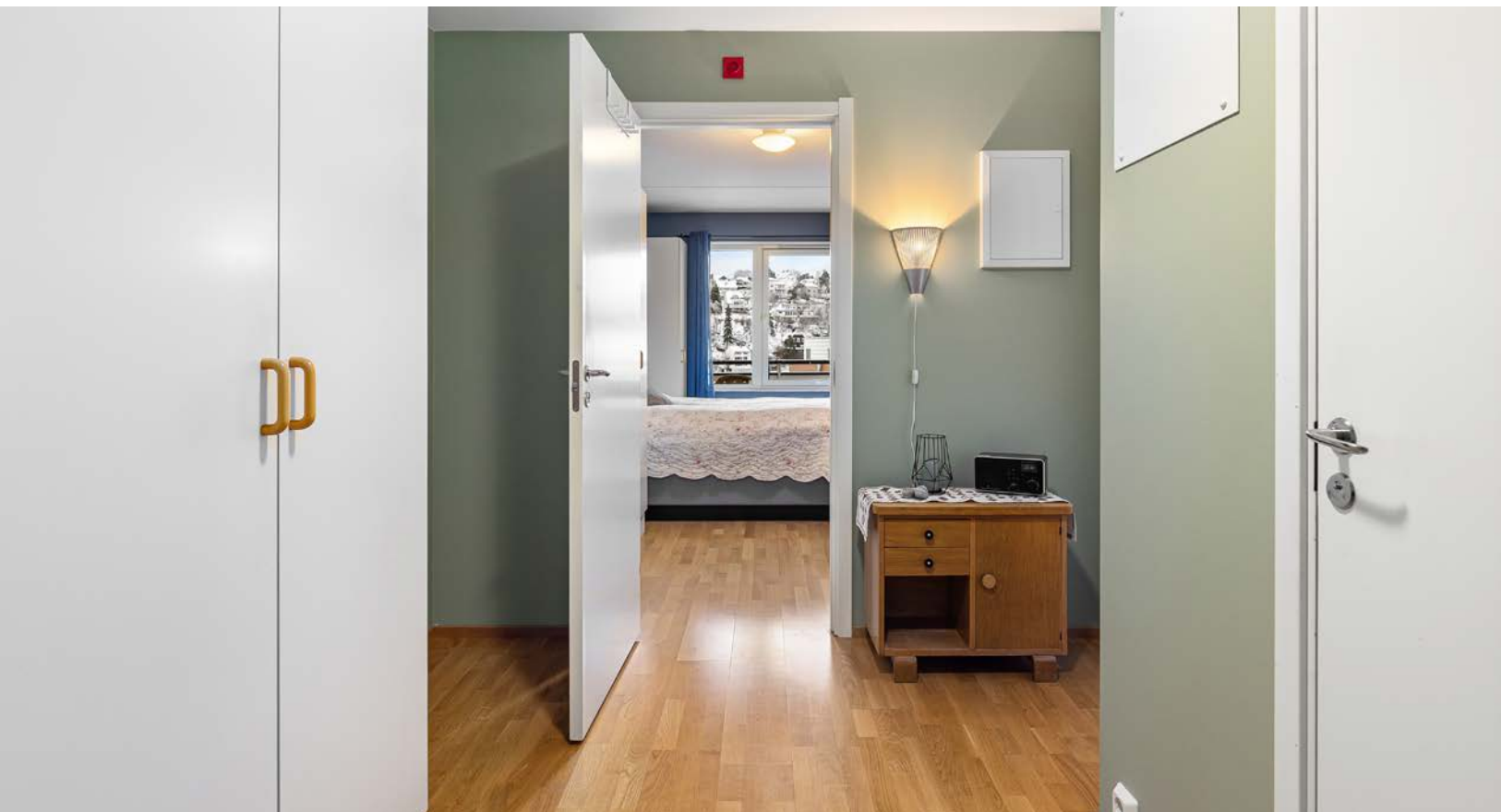
Det er opplegg for vaskemaskin

**Gang**





Romslig gang med porttelefon med videfunksjon



Det er praktisk garderobeløsning i gangen.

# Borettslaget





Borettslaget er oppført i 2002 med pene teglstensfasader.



Borettslaget på sommeren

# Vedlegg



# Etterstadkroken 7E

## 0659 Oslo

### Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 2002

BRA: 53 m<sup>2</sup>

BRA (ny arealstandard): 58 m<sup>2</sup>

BRA-i (ny arealstandard): 53 m<sup>2</sup>

### Samlet vurdering

TG-0



TG-1



TG-2



TG-3



TG-IU



# 1. Tilstandsgradene

## TG-0

### Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate 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: Bygningsdelen har vesentlige avvik

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

## TG-3

### Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik

Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

## TG-IU

Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

## 2. Om rapporten

### Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger ( garasje mm ), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningsakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningsakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

### Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningsakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningsakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Arealene er basert på plassmålinger beregnet etter Takstbransjens retningslinjer for arealmåling. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningsakkyndiges eget skjønn. 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 godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

### Takstrapporten

Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningsakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningsakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: <https://samtykke.vendu.no/25565>

### Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningsakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

### Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningsakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningsakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

## 3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

### Bygningsdeler med TG2

#### Balkong, terrasse, platting

##### Oppsummering

Rekkverkshøyden er målt til ca 97 cm fra topp tregulv, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm over 10 m fra terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.

TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.

Forøvrig ble det ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

#### Elektrisk

##### Oppsummering

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.

Sikringskapp er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.

Elektrisk oppvarming.

Varmekabler i bad.

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 eittilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

#### Varmtvannsbereeder

##### Oppsummering

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereeder er 20-25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereeder i henhold til levetidsbetraktning og at berederen ikke er lekkasjesikret.

##### Anbefalte tiltak

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.



### Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert avvik.

### Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning for bad.

### Oppsummering av sanitærutstyr

Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.

Veggmonterte, svingbare dusjvegger er montert i ettertid av undertegnedes befaring og er derfor ikke besiktiget.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreksåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sistene, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

---

## 4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato  
3.12.2024

Rapportdato  
5.12.2024

### Hjemmelshavere

Navn: Helge Sveen

Tilstede ved inspeksjon: Nei

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygnings sakkyndig? Nei

### Informasjon om bygnings sakkyndig

Navn: Pål Rønning      Telefon: 99511869  
Firma: Rønning Eiendomstaksering AS      Epost: paal@taksthuset.no  
Adresse: Heggelibakken 4, 0375 OSLO

  
TAKSTHUSET  
EIERMÅLING OG TILSTANDSVURDERING



#### Egne premisser:

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Det skal settes et anslag på utbedringskostnader for alle TG 3 i rapporten.

Utbedringskostnadene er et forsiktig anslag basert på bygningsdelen standard og kvalitet med utgangspunkt i 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. Endelig kostnad avhenger blant annet av valg av standard, og markedspris på materialer og tjenesteyter.

### Informasjon om boligen

Adresse: Etterstadkroken 7E , 0659 Oslo

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	135	Bruksnr:	45	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	50	Leilighetsnr:		
Byggeår:	2002					
Boligtype:	Leilighet					

#### Generell beskrivelse av boligen:

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt. Leilighetens innvendige bygningsmessige standard er i vesentlig grad fra byggeår.

Blokk i 7 etasjer pluss underetasje beliggende til offentlig gate.

Leiligheten vender ut mot gårdstun.

Adkomst til leiligheten via trappeoppgang/heis og fellesgang fra Etterstadkroken.

Kommunalt vann og avløp.

Det følger en biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg med leiligheten, plass nr 82.

Biloppstillingsplassen har følgende mål:

Dybde på oppmerket plass inn til bod er 4,93 m. Bredde på plassen mellom bæresøyle/vegg oppført i betong til innside oppmerket linje mot naboplass er 2,19 m.

SINTEF sin anbefaling for minimumstørrelse på biloppstillingsplass tilstøtende til vegg/søyler på en side av plassen er 5,0 m lengde og 3,0 m bredde.

Biloppstillingsplassen har en bredde under dagens anbefalte minimumsbredde.

Blokken er oppført med betong grunnmur, støpte kjellergulv. Bærekonstruksjon og leilighetsskillere i betong. Utvendig kledning av lys tegl og fasadeplater.

Dekker/etasjeskillere i armert betong. Flatt tak, tekket med papp/folie. Taket ble ikke besiktiget på befaringdag.

Lavblokken fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

## 5. Arealinformasjon

Fra 1. januar 2024 vil det bli innført nye regler for arealangivelser ved salg av boliger. Ny standard som har som mål å beskrive boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

1. Internt bruksareal (BRA-I): Dette refererer til arealet innenfor boenhetens yttervegger.
2. Eksternt bruksareal (BRA-E): Dette inkluderer arealet utenfor boenheten, som kan nås via fellesarealer eller utvendig adkomst.
3. Innglasset balkong (BRA-B): Dette omfatter arealet på innglassede balkonger.

Samtidig vil det være en separat angivelse TBA (Terrasse- og balkongareal), som dekker områder som balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

### Hovedarealer

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
5. etasje	53	53	0	Entre, bad/wc, åpent kjøkken, stue med utgang balkong, soverom.	
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>53</b>	<b>53</b>	<b>0</b>		

### Hovedareal (ny arealstandard)

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
5. etasje	53	53	0	0	8
Kjeller	5	0	5	0	0
<b>Totalt m<sup>2</sup></b>	<b>58</b>	<b>53</b>	<b>5</b>	<b>0</b>	<b>8</b>

### Kommentar til arealberegning

Utover leilighetens interne areal disponerer leiligheten en kjellerbod på ca 4,8 m<sup>2</sup>, beliggende i forbindelse med biloppstillingsplassen i felles garasjeanlegg i naboblokk.

## 6. Hovedrapport

### 6.1 Balkong, terrasse, platting

Type	Balkong
<p>Sydvendt, overbygget balkong på ca. 7,6 m2 med strømuttak.</p> <p>Balkongen er oppført med betonggulv med overliggende oppforet tregulv. Naturlig avrenning fra balkongulv. Aluminiums rekkverk, dels som spilerekkverk og dels med utfyllende transparente stål plater.</p> <p>Det var ikke mulig å gjøre en tilfredstillende besiktigelse av betonggulv under oppforet tregulv.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Tregulv er montert i senere tid, ukjent år.	
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringsstidspunktet?	Ja
Er balkong / terrassen tekket?	Nei
<b>Oppsummering av balkong, terrasse, platting</b>	
<b>TG-2</b>	
<p>Rekkverkshøyden er målt til ca 97 cm fra topp tregulv, dette er lavere enn dagens forskriftskrav på 120 cm over 10 m fra terreng, men tilfredsstillende krav på oppføringstidspunktet. Ingen tiltak er påkrevd.</p> <p>TG-2 er satt med tanke på manglende rekkverkshøyde i henhold til dagens forskriftskrav.</p> <p>Forøvrig ble det ikke registrert avvik med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p>	

### 6.2 Vinduer og dører

Beskrivelse	
<p>2-lags isolerglass vinduer fra 2001.</p> <p>Det er montert luftespalter i vindusrammer.</p> <p>2-lags isolerglass vindu fra 2001 i balkongdør.</p> <p>Dør mot fellesareal er brann- og lydklassifisert (B30 og dB35) med sikkerhetslås og kikkhull.</p>	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei

Er det påvist værslitte karmen, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei
<b>Oppsummering av vinduer og dører</b>	<b>TG-1</b>
<p>Dør mot fellesareal er noe treg å åpne/lukke og har behov for justering i dørramme. Tettingslist på dørblad mot fellesareal fra opprinnelsen er fjernet. Forøvrig ble det ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.</p>	

## 6.3 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Betongdekke
Etasjeskille i betong.	
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja
<b>Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn</b>	<b>TG-1</b>
<p>Ved enkel laser nivellering for kontroll av skjevheter/høydeforskjeller på gulv ble det i:</p> <p>Stue, målt ca 1,0 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Soverom, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Entre, målt ca 0,9 cm over en lokal lengde på ca. 2,0 m.</p> <p>Det er ikke registrert forhold i leiligheten som tyder på svekkelser i konstruksjonen utover setningsforhold i blokken eller som har behov for tiltak.</p>	

## 6.4 Kjøkken

### Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Ja
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

**Oppsummering av overflater og innredning**

TG-1

Kjøkkeninnredning fra byggeår.  
Lyse, glatte, folierte fronter fra Myresjøkøk med bøk endelister. Laminat benkeplate med nedfelt rustfri oppvaskkum og utslagsvask samt ettgrepss kjøkkenbatteri. Fliser er montert på vegg over benk.  
Frittstående komfyr med keramisk platetopp, oppvaskmaskin og kjølfrys.  
Komfyrvakt er ikke montert.  
Laminat benkeplate er noe fuktpåvirket i form av svelling i front lokalt over oppvaskmaskin.  
Forøvrig fremstår kjøkkeninnredningen som godt ivaretatt i henhold til alder og vurderes å være i funksjonell tilfredsstillende stand og ingen andre symptom på fukt eller skader ble påvist i utsatte soner.

Det anbefales å montere komfyrvakt.  
Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Kilde: <https://www.dsb.no>

**Avtrekk**

Type avtrekk	Mekanisk
Ventilator over komfyr fra byggeår med av/på spjeld. Ventilatoren er konvertibel med øvrig mekanisk ventilasjonssystem i bygget.	
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei
<b>Oppsummering av avtrekk</b>	
Det ble registrert tilfredsstillende sug gjennom ventilatoren.	

**6.5 Lovlighet**

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Nei
Dagens bruk er i henhold til godkjente byggetegninger fra ARCASA Arkitekter AS, datert 03.05.1999.	
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Ferdigattest - Etterstadkroken 5. (nå Etterstadkroken 7E og F) Tiltaksart: Oppføring. Datert 29.01.2003.	
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei
Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei
Brannslukkingsapparat fra februar 2023. Brannslange i kjøkkenbenk fra byggeår. Felles brannvarslingsanlegg med to sensorer i leiligheten samt fellesareal. En røykvarsler fra senere tid, ukjent år.	
Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

## 6.6 Avløpsrør

Type avløpsrør	Støpejern
Synlige plast avløpsrør er benyttet i leiligheten. Felles antatt støpejerns avløpsopplegg i bygget.	
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Synlige avløpsrør leiligheten er i vesentlig grad fra 2002. Felles avløpsopplegg fra byggeår (2002).	
Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
<b>Oppsummering av avløpsrør</b>	<b>TG-1</b>
Det er flere boenheter i bygget, om felles avløpsopplegg er luftet over tak er ikke kontrollert. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan normalt gjennomføres via gulvsluk eller andre installasjoner med avløp. Kontrollen er avgrenset til innvendig i leiligheten, og kontrollen stopper ved sluket/etasjeskille. Resterende avløpsopplegg er borettslaget sitt ansvar.	

## 6.7 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Plastrør er benyttet ved skjult rørføring i leiligheten samt ved vanntilkobling av varmtvannsbereder i kjøkken. Noe kobberør er montert i benkeskap i kjøkken.	
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei

Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei
<b>Oppsummering av vannledninger</b>	<b>TG-1</b>
<p>Kaldtvann hovedstoppekran for leiligheten er montert i benkeskap i kjøkken. Hovedstoppekransen fungerer som tiltenkt.</p> <p>Vannrør fra byggeår har nådd en alder hvor det vil være økt risiko for lekkasjer.</p>	

## 6.8 Elektrisk

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Sikringsskapet er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.	
Type anlegg	Delvis skjult
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget i leiligheten er fra byggeår, bortsett fra tilkobling av strøm til speilskap i bad i 2023.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler tilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart



**Oppsummering av elektrisk****TG-2**

Delvis skjult elektrisk anlegg i leiligheten.  
Sikringskap er plassert i entre med automatsikringer. Hovedsikringen sitter i hovedtavle i fellesareal i samme plan.  
Elektrisk oppvarming.  
Varmekabler i bad.

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 øltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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 til en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er fremvist Samsvarserklæring på elektrisk arbeid utført i leiligheten etter 1999 og at det ikke er foretatt kontroll av det elektriske anlegget i leiligheten de siste 5 år.

**Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales**

Det anbefales å gjennomføre en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.

## 6.9 Varmtvannsbereder

Plassering bereder

Kjøkkenbenk

Fundament

Bereder er plassert på gulv dels innebygget i hjørne av kjøkkeninnredning.

Årstall

2002

Størrelse

116 liter

Er det manglende lekkasjesikring av bereder?

Ja

Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?

Ikke relevant, fast tilkobling

Er det tegn til lekkasjer fra bereder?

Nei

Er bereder over 20 år?

Ja

**Oppsummering av varmtvannsbereder****TG-2**

Levetidsbetraktning for varmtvannsbereder er 20-25 år.  
TG-2 er satt med tanke på alder på varmtvannsbereder i henhold til levetidsbetraktning og at berederen ikke er lekkasjesikret.

### Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å utbedre overnevnte forhold.

## 6.10 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
<b>Oppsummering av ventilasjon</b>	<b>TG-1</b>
Det ble registrert tilfredstillende sug gjennom avtrekksventil i vegg i bad. Det er montert tilluftsventil gjennom yttervegg i stue. Luftespalter er montert i vindusrammer.	

## 6.11 Våtrom

### Overflate

Beskrivelse av overflate	
Fliser på gulv og vegger.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet ble oppført som et prefabrikkert modulbad i 2002.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

**Oppsummering av overflater****TG-1**

Fall/høydeforskjell på baderomsgulv målt fra topp gulvfliser ved døråpning til topp slukrist i dusjsone er ca 2,0 cm.

Fall til gulvsluk i dusjsone tilfredstiller krav til 1:50 fall.

Fall på baderomsgulv til gulvsluk må ansees som tilfredstillende.

Terskelhøyde/oppkant i døråpning på baderomsside er ca 1,0 cm. Anbefalt minimumshøyde er 1,5 cm.

**Membran, tettesjikt og sluk**

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?

Nei

Type sluk

Plast

Plast gulvsluk med klemring for foliemembran.

Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?

Nei

Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?

Nei

Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?

Nei

Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?

Ja

**Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk****TG-2**

Levetidsbetraktning for bad er mellom 20 - 25 år.

TG-2 er satt med tanke på alder på tettesjikt/membran som har nådd en alder som gjør tettheten usikker i tiden som kommer.

Det ble ikke registrert avvik.

**Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk**

Full rehabilitering av badet med skifte av gulvsluk og tettesjikt/membran må påregnes på noe sikt i henhold til levetidsbetraktning for bad.

**Sanitærutstyr**

Beskrivelse

Heldekkende porselensservant med ettgreps servantbatteri og servantskap (2023). 3 speilskap med overliggende lyslist over servant (2023). Veggklosett. Veggmonterte, svingbare dusjvegger av herdet glass (2024) og termostat dusjbatteri. Opplegg vaskemaskin.

Er det skader på utstyr og innredning?

Nei

Er det innebygd sisterner til klosett?

Ja

Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterner?

Ja

**Oppsummering av sanitærutstyr****TG-2**

Sanitærutstyr fremstår som godt ivaretatt.  
Veggmonterte, svingbare dusjvegger er montert i ettertid av undertegnedes befarings og er derfor ikke besiktiget.

TG-2 er satt med tanke på at det ikke er etablert noen dreneringsåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget systerne, og at det ikke er framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

**Ventilasjon**

Type ventilering

Mekanisk avtrekk

Er ventilasjonen funksjonstestet?

Ja

**Oppsummering av ventilasjon****TG-1**

Det ble registrert bra sug gjennom avtrekksventil i vegg i badet.

**Fuktmåling**

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?

Nei

Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?

Nei

**Oppsummering av fukt****TG-1**

Hulltaking er ikke foretatt da badet er en prefabrikkert baderomskabin.  
Det ble foretatt fuktsøk og visuelle observasjoner på overflater i badet, uten å registrere symptomer på avvik.

**Dokumentasjon**

Fremlagt dokumentasjon

Nei

Det ble ikke fremvist dokumentasjon på oppføringen av badet i 2002.

**6.12 Øvrig: Gulv**

Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig 3-stavs parkett.

**Oppsummering av øvrig****TG-1**

Det ble ikke registrert forhold med behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

## 6.13 Øvrig: Vegger

### Beskrivelse

Fliser i bad, forøvrig malte plater/mur.

Alle vegger er malt i 2024, bortsett fra i bad.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Vegger fremstår som godt vedlikeholdte.

## 6.14 Øvrig: Tak

### Beskrivelse

Folierte stål himlingsplater i bad, forøvrig malte betongelementer.

Alle tak er malt i 2024, bortsett fra i bad.

Takhøyden i stue er målt til ca. 2,41 m.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Tak fremstår som godt vedlikeholdte.

## 6.15 Øvrig: Innerdører

### Beskrivelse

Lyse, glatlakkerte dører fra byggeår.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

Baderomsdør er noe preget av bruksslitasje.  
Det ble ikke registrert funksjonelle avvik.

## 6.16 Øvrig: Annet utstyr

### Beskrivelse

Dørtelefon med åpner og videobilde.

Fastmonterte garderobeskap i entre og soverom.

### Oppsummering av øvrig

TG-1

## 6.17 Rom under terreng

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.18 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.19 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.20 Toalettrom

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.21 Trapp

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.22 Vannbåren varme

Tilgjengelighet

Ikke relevant

## 6.23 Varmesentral

Tilgjengelighet

Ikke relevant

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Østensjø/Lambertseter	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1009240122	
<b>Selger 1 navn</b>	
Helge Sveen	
<b>Gateadresse</b>	
Etterstadkroken 7E	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0659
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2017
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	7
Antall måneder	6
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1009240122

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

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

Svar	Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nyere innredning og dusj vegger

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse	Fått feller av borettslaget Ikke noe problem her
-------------	--

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar	Nei
------	-----

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja



- 19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?  
 Nei  Ja
- 20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?  
 Nei  Ja
- 21 Er det foretatt radonmåling?  
 Nei  Ja
- 22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?  
 Nei  Ja
- 23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?  
 Nei  Ja
- 24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?  
 Nei  Ja

**Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:**

- 25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?  
 Nei  Ja
- 26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?  
 Nei  Ja
- 27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?  
 Nei  Ja
- 28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?  
 Nei  Ja

Beskrivelse

Se tidligere svar

Document reference: 1009240122

## Tilleggs kommentar

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, 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 forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

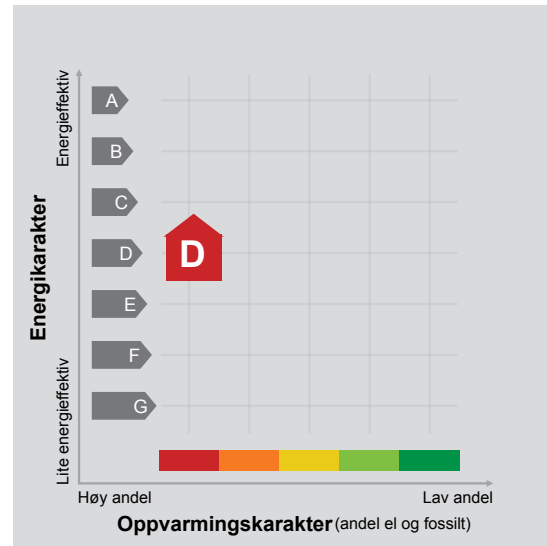
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Helge Sveen	2fc84bd9980d5b3ff682d61 c8c0020460f3a3ba5	10.01.2025 20:31:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1009240122

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Etterstadkroken 7E
Postnummer	0659
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	45
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81696942
Bruksenhetsnummer	H0504
Merkenummer	Energiattest-2025-65934
Dato	11.01.2025



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

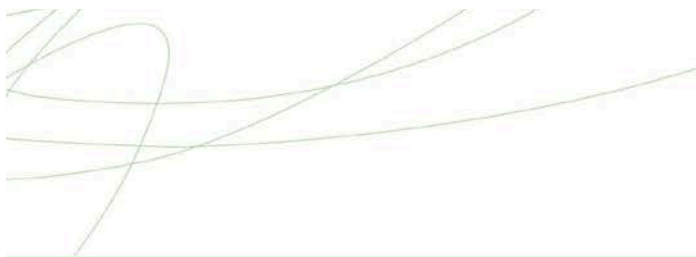
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energi behovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energi behovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

## Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energi behov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energi merkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energi bruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

**Tiltaksliste** (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Vask med fulle maskiner

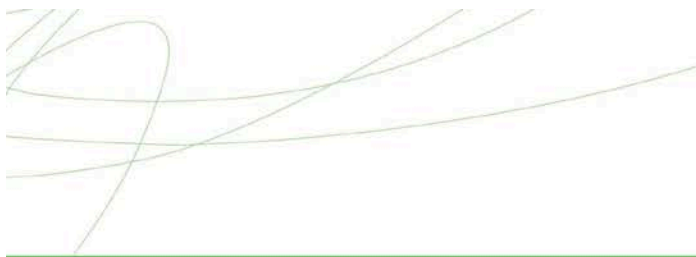
- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Temperatur- og tidsstyring av panelovner

- Slå av lyset og bruk sparepærer

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt innneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.



## Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	2002
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	53
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

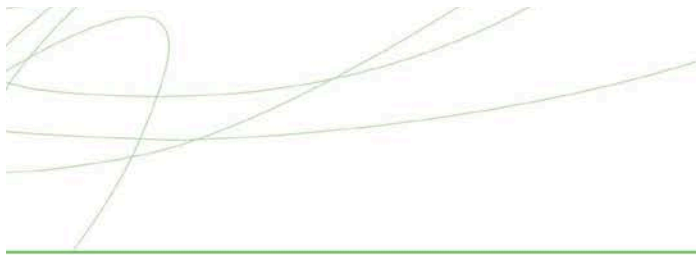
**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Mekanisk avtrekk

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.





## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova. Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.



# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Brukertiltak

### Tiltak 1: Vask med fulle maskiner

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

### Tiltak 2: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tiltak 3: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

### Tiltak 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 5: Tiltak utendørs

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

### Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

### Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

## Tiltak utendørs



### **Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

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

### **Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning**

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

### **Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning**

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

### **Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer**

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

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 16: Tidsstyring av panelovner**

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

## **Tiltak på luftbehandlingsanlegg**

### **Tiltak 17: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg**

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m<sup>2</sup>.

### **Tiltak 18: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon**

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Skjøren & Partners AS  
Aktiv avd. Østensjø/Lambertseter v/Rune Herberg  
Østensjøveien 79, 0667 OSLO  
E-post: rune.herberg@aktiv.no

Deres ref.: 1009240122 . Vår ref.: 5452-1-50

Dato: 02.12.2024

### Megleropplysninger

Boligselskap: Etterstadkroken 7 E Og F Brl  
Organisasjonsnr: 985149321  
Andelseier: Sveen, Helge  
Medeier:  
Leilighetsnummer: 50  
Adresse: Etterstadkroken 7 E, 0659 OSLO  
Andelsnummer: 50  
Gnr. 135  
Bnr. 45  
Borettssinnskudd: Kr. 1 224 900,00 ,–

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring- polisenummer 80130862.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.
- Kategori felleskostnader øker 18 % fra 01.01.2025 Kategori Lån/renter øker 22% fra 01.01.2025
- Borettslaget er forpliktet til å være med i Etterstadkroken Vel. Det er noen parkeringsplasser utenfor Etterstadkroken 5 A og B, som kan benyttes for beboers gjester. Se skilting samt parkeringsbestemmelser på hjemmesiden til Etterstadskogen Vel og Garasjelag, <http://ekvel.no/parkeringsbestemmelser-for-etterstadkroken/>. Et gult parkeringskort må ligge godt synlig i bilen. Kortet skal følge boligen ved salg, så kjøper må påse at dette foreligger ved overtagelsen. Nytt parkeringskort koster kr 400,-, og det er eier av boligen som blir fakturert.
- En del andelseiere har kjøpt garasje plass i Etterstadkroken Garasjelag. (Md. leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det sendes egen giro for garasjeleie). Vi forutsetter at garasjen følger boligen ved salg, så megler må sørge for at kjøper (ny andelseier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell andel 1/169 av gnr 435 bnr 1 eller ideell 1/134 andel av gnr 435 bnr 2). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garasje etter gjeldende priser.
- Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.
- Styreleder bestiller nøkler. Styret bestiller skilt hos Stempelleverandøren, Nedre Slottsgate 4, tlf. 22416052. Portåpner bestilles av styreleder i Etterstadkroken garasjelag (Industriporter).

### Selskapets totale lån og vilkår:

<b>Bank:</b>	<b>Obos Boligkreditt AS</b>
Lånenr.:	98208201492
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,85%
Restsaldo	13 593 693,00
Innfrielsesdato:	30.11.2051
Type rente:	Flytende rente

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 2 746,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	1 910,00	2 253,80 fra 01.01.2025
Lån/Renter	836,00	1 019,92 fra 01.01.2025

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

### Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	748,-
Fradragsberettigede kostnader:	8 565,-
Annen formue:	17 265,-
Gjeld:	168 837,-

### Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

<b>Bank:</b>	<b>Obos Boligkreditt AS</b>
Lånenummer:	98208201492
Restsaldo:	166 778,43
Kapitalkostnader:	997,90

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 166 778,43,-, pr. dags dato.

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

#### Kapitalkostnader:

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

#### Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil datoen i denne kolonnen vise til når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen.

Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

#### Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: [martina.helene.baldacchino@obos.no](mailto:martina.helene.baldacchino@obos.no) eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

#### Annen informasjon:

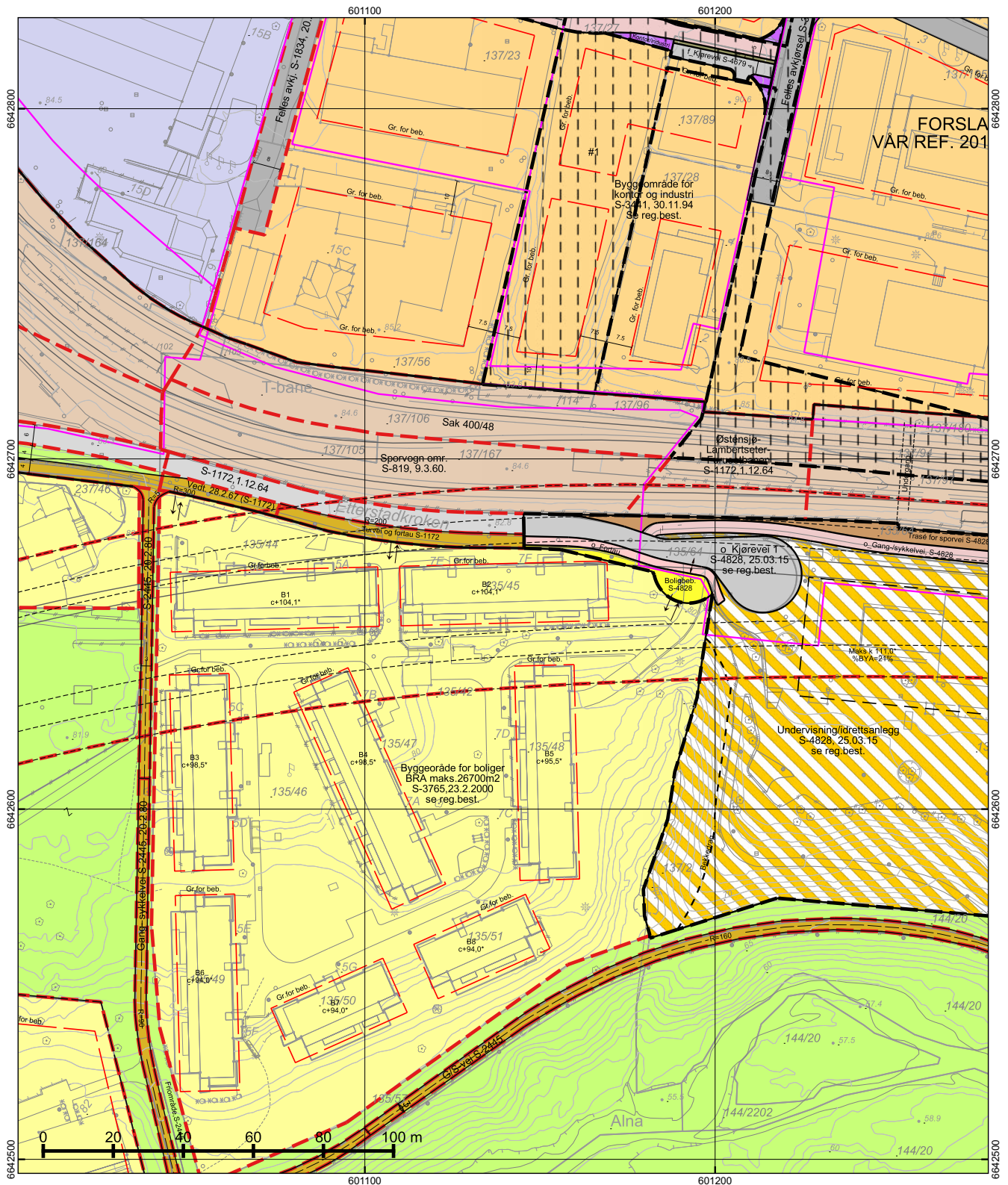
Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte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

#### Melding fra megler ved salg:

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

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

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



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 04.12.2024  
 Bruker: hkn  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

**Reguleringskart**

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

PlottID/Best.nr: 325689/ 86502037	Deres ref.: 13376/ RUHE@MSAKTV
Adresse: ETTERSTADKROKEN 7E	Kommentar:
Gnr/Bnr: 135/45	

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	142 - Forr./kontor/industri
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	332 - Område avsatt til sporvogn/trikk
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1830 - Kontor/industri
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2015 - Gang-/sykkelveg
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	2022 - Trase for sporveg/forstadsbane
	3040 - Friområde

| | | | | RpBestemmelseOmråde

- - - - - RpBestemmelseGrense

————— 70 - Felles avkjørsel  
 ————— 312 - Fortau  
 ————— 317 - Offentlig gang-/sykkelvei  
 - - - - - 325 - Veigrunn i tunnel  
 - - - - - 913 - Formåavgrensning  
 ———— 930 - Reguleringslinje  
 ———— Formålgrense

————— Foreløpig plan  
 - - - - - Plangrense (gammel lov)  
 - - - - - Plangrense (ny lov)

— — — — Grense for bebyggelse  
 - - - - - Beregnet senterlinje veg  
 - - - - - Underjordisk anlegg  
 - - - - - Byggegrense  
 - - - - - Bebyggelse som forutsettes fjernet  
 /————— Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Z Oppheving av eiendomsgrense  
 ↑ Inn-/utkjøring  
 | Veistengning/fysisk kjøresperre  
 ↔ Avkjørsel



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

**Vedtatt på ordinær generalforsamling 15.05.2006  
Endret på generalforsamling 14.5.2007**

## **1. Innledende bestemmelser**

### **1-1 Formål**

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

### **1-2 Forretningskontor**

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

## **2. Andeler og andelseiere**

### **2-1 Andeler og andelseiere**

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-.
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
  1. stat,
  2. fylkeskommune,
  3. kommune,
  4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
  5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
  6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.



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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

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

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

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

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsrett**

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

## **4. Borett og overlating av bruk**

### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige husordensregler for eiendommen.

## 4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

## 4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

#### **4-4 Særskilte bestemmelser vedrørende gjerdene på bakkeplan**

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

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

### **5. Vedlikehold**

#### **5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

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

- (7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.
- (8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.
- (9) Andelseieren som har bolig med balkong med plankegulv, har ansvaret for vask og oljing av disse plankene.

## **5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt**

- (1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
- (2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.
- (3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.
- (4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.
- (5) Styret har ansvaret for organisering av vedlikeholdet av gjerdene på bakkeplan. Styret kan pålegge andelseierne på bakkeplan å vedlikeholde gjerdene.

## **5-3 Utbedringsansvar og erstatning**

- (1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.
- (2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.
- (3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.
- (4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

## **6. Felleskostnader og pantesikkerhet**

### **6-1 Felleskostnader**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

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

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

### **6-3 Borettslagets pantesikkerhet**

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

## **7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse**

### **7-1 Mislighold**

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

### **7-2 Pålegg om salg**

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

### **7-3 Fravikelse**

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

## 8. Styret og dets vedtak

### 8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer med 2-4 varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

### 8-2 Styrets oppgaver

- (1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.
- (2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.
- (3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.
- (4) Styret skal gjennom oppslag regelmessig informere beboerne om styrets arbeid.

### 8-3 Styrets vedtak

- (1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.
- (2) Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om:
  1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
  2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
  3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier
  4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
  5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
  6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

#### **9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

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



### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

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

### **10-2 Taushetsplikt**

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

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 5452

Etterstadkroken 7 E og F Brl

## Velkommen til årsmøte i Etterstadkroken 7 E og F Brl

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

### Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. mai kl. 09:00 og lukker 10. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5452>

### Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

### Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

### Annen informasjon

Det vil senere i år bli avholdt en ekstraordinær generalforsamling for valg av kandidater til styret. Ber interesserte ta kontakt med etterstadkroken7ef@styrerrommet.no.

### Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,

Styret i Etterstadkroken 7 E og F Brl

Sak 1

## Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Martina Helene Baldacchino er valgt.

---

Sak 2

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Henning Torgersen og Marlene Bjerkenås Soltvedt er valgt.

---

Sak 3

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 4

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av underskuddet mot egenkapital.

**Forslag til vedtak**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

**Vedlegg**

1. 5452 Årsrapport 2024.pdf

---

Sak 5

**Fastsettelse av honorarer**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 110 000

**Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000

---

## ÅRSRAPPORT FOR 2023

### Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Cathrine Johansen	Etterstadkroken 7 E
Styremedlem	Espen Nagvik	Etterstadkroken 7 E
Styremedlem	Line Wilson	Etterstadkroken 7 F
Varamedlem	Sonja Mari Bunes Widing	Etterstadkroken 7 E

### Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

### Generelle opplysninger om Etterstadkroken 7 E og F Brl

Borettslaget består av 66 andelsleiligheter.

Etterstadkroken 7 E og F Brl er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 985149321, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

135      45

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Etterstadkroken 7 E og F Brl har ingen ansatte.

### Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er BDO AS.



**Styrets arbeid 2023-2024, Etterstadkroken 7EF**

Gjennom styreperioden 2023-2024 har det ikke blitt avholdt noen styremøter. Styrets arbeid har hovedsakelig blitt utført via mailkorrespondanse og telefon. Gjennom perioden har styret behandlet ulike saker fortløpende, innsendt av beboere. De er ikke referert i offentlige referat fra styremøter, da de anses som løpende drift av borettslaget og saker av daglig og administrerende karakter.

Styret består av styreleder, to styremedlemmer og to vararepresentanter. Vararepresentantene har frivillig deltatt på styremøtene. Kjønnfordelingen i styret er 2 kvinner og 1 mann. Vararepresentantene består av 2 kvinner. Styremedlem Espen Nagvik har representert vårt borettslag i møtene i Etterstadkroken vel- og garasjelag.

Styret informerer beboerne om aktiviteter og vedtak i saker som kan gjøres offentlige og vurderes å være av interesse.

Utskifting av varmeovner i inngangspartier.  
I slutten av året 2023 måtte varmovnene i inngangspartiene skiftes, og de ble erstattet med nye i starten av januar 2024.

HMS - Gjenstander i korridorene/fellesareal/tavlerom  
Fra tid til annen observeres det at det settes igjen gjenstander i korridorene. Korridorene er vår rømningsvei ved brann og det er derfor viktig at man ikke oppbevarer ting her, selv ikke søppelposer i påvente av kasting. Barnevogner kan parkeres under trappa i 1.etg.  
Det skal ikke ved noen omstendigheter lagres gjenstander/eiendeler i tavlerom.  
Dørpumper på inngangsdører og inngangsdører til boenhetene

## KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

### **Resultat**

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

### **Disponible midler**

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2024".

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

### **Kommunale avgifter i Oslo kommune**

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

### **Energikostnader**

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

### **Forsikring**

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstadkroken 7 E og F Brl.

### **Lån**

Etterstadkroken 7 E og F Brl har lån i OBOS-banken. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

### **Felleskostnader**

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader. Felleskostnader øker 10 % fra 01.05.2024

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

## Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET ETTERSTADKROKEN 7 E OG F

### Konklusjon

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

<p>Årsregnskapet består av:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Balanse per 31. desember 2023</li><li>• Resultatregnskap for 2023</li><li>• Oppstilling over endring av disponible midler</li><li>• Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.</li></ul>	<p>Etter vår mening:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og</li><li>• Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.</li></ul>
---	--

### Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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



## Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

---

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange  
statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: U10ML-OOX6S-20BAP-GTSU1-L2G6G-JLTC8

# PENNEO

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

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

## Johan Henrik L Orange

Partner

Serienummer: 9578-5995-4-129841

IP: 188.95.xxx.xxx

2024-03-19 21:38:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: U10ML-OOX6S-20BAP-GTSU1-L2G6G-JLTC8

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

### Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - <https://penneo.com/validator>

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

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

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

**DISPONIBLE MIDLER**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 871 414</b>	<b>2 263 632</b>	<b>1 871 414</b>	<b>1 328 406</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-321 555	-83 573	-169 000	-362 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	13	-221 453	-308 644	-256 000	-207 000
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>-543 008</b>	<b>-392 217</b>	<b>-425 000</b>	<b>-569 000</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>1 328 406</b>	<b>1 871 414</b>	<b>1 446 414</b>	<b>759 406</b>

**SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:**

Omløpsmidler	1 489 798	1 953 030
Kortsiktig gjeld	-161 392	-81 616
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>	<b>1 328 406</b>	<b>1 871 414</b>



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

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNTEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	2 540 590	2 370 020	2 500 000	2 513 000
Andre inntekter		0	49	0	0
<b>SUM DRIFTSINNTEKTER</b>		<b>2 540 590</b>	<b>2 370 069</b>	<b>2 500 000</b>	<b>2 513 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	3	-15 792	-15 510	-16 000	-16 000
Styrehonorar	4	-110 000	-110 000	-110 000	-110 000
Revisjonshonorar	5	-9 690	-9 230	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-120 838	-116 173	-122 000	-131 000
Konsulenthonorar	6	-34 578	-7 004	-12 000	-12 000
Drift og vedlikehold	7	-540 046	-599 372	-515 000	-375 000
Forsikringer		-201 311	-178 099	-196 000	-216 000
Kommunale avgifter	8	-520 896	-409 413	-462 000	-565 000
Kostnader sameie		-253 732	-59 842	-70 000	-255 000
Energi/fyring		-58 670	-54 310	-70 000	-70 000
TV-anlegg/bredbånd		-245 483	-243 445	-227 000	-250 000
Andre driftskostnader	9	-113 627	-279 439	-341 000	-108 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-2 224 662</b>	<b>-2 081 837</b>	<b>-2 153 000</b>	<b>-2 120 000</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>315 928</b>	<b>288 232</b>	<b>347 000</b>	<b>393 000</b>
<b>FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	10	60 928	32 924	25 000	25 000
Finanskostnader	11	-698 411	-404 729	-541 000	-780 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-637 483</b>	<b>-371 805</b>	<b>-516 000</b>	<b>-755 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>-321 555</b>	<b>-83 573</b>	<b>-169 000</b>	<b>-362 000</b>
Overføringer:					
Fra optjent egenkapital		-321 555	-83 573		

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	12	89 024 200	89 024 200
Tomt		19 800 000	19 800 000
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>108 824 200</b>	<b>108 824 200</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Restanser på felleskostnader		4 205	2 596
Driftskonto OBOS-banken		137 022	251 904
Sparekonto OBOS-banken		1 348 571	1 698 530
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>1 489 798</b>	<b>1 953 030</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>110 313 998</b>	<b>110 777 230</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 66 * 100		6 600	6 600
Opptjent egenkapital		4 415 999	4 737 554
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>4 422 599</b>	<b>4 744 154</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	13	13 761 607	13 983 060
Borettsinnskudd	14	91 968 400	91 968 400
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>105 730 007</b>	<b>105 951 460</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Forskuddsbetalte felleskostnader		29 103	24 372
Leverandørgjeld		45 822	57 244
Påløpte renter		68 853	0
Påløpte avdrag		17 614	0
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>161 392</b>	<b>81 616</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>110 313 998</b>	<b>110 777 230</b>
Pantstillelse	15	108 817 600	108 817 600
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2024

Styret i Borettslaget Etterstadkroken 7 E Og F

Cathrine Johansen/s/

Espen Nagvik/s/

Line Wilson/s/

#### **NOTE: 1**

##### **REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

##### **INNETEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

##### **HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

##### **FORDRINGER**

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

##### **SKATTETREKSKONTO**

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

#### **NOTE: 2**

##### **INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 683 006
Lån/Renter	817 572
Eiendomsskatt	40 012
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>2 540 590</b>

**NOTE: 3****PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-15 792
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-15 792</b>

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

**NOTE: 4****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 110 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 6 171, jf. noten om andre driftskostnader.

**NOTE: 5****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 9 690.

**NOTE: 6****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-21 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 703
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-34 578</b>

**NOTE: 7****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-288 173
Drift/vedlikehold elektro	-60 938
Drift/vedlikehold heisanlegg	-118 404
Drift/vedlikehold brannsikring	-62 531
Egenandel forsikring	-10 000
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-540 046</b>

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

**NOTE: 8****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-40 652
Vann- og avløpsavgift	-357 183
Renovasjonsavgift	-123 061
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-520 896</b>

**NOTE: 9****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Renhold ved firmaer	-94 306
Andre fremmede tjenester	-1 275

Trykksaker	-466
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 863
Andre kostnader tillitsvalgte	-6 171
Andre kontorkostnader	-2 940
Porto	-425
Kontingenter	-2 240
Bank- og kortgebyr	-3 281
Velferdskostnader	-660
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-113 627</b>

**NOTE: 10****FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 043
Renter av sparekonto i OBOS-banken	40 041
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	511
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 333
<b>SUM FINANSINNTEKTER</b>	<b>60 928</b>

**NOTE: 11****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-474 156
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-220 351
Renter på leverandørgjeld	-3 904
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-698 411</b>

**NOTE: 12****BYGNINGER**

Tilgang 2003	89 024 200
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>89 024 200</b>

Tomten ble kjøpt i 2003.

Gnr.135/bnr.45

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

**NOTE: 13****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS, overført fra EIKA Boligkreditt

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 39 år.

Opprinnelig 2012	-16 849 200
Nedbetalt tidligere	2 866 140
Nedbetalt i år	221 453
	-13 761 607
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>	<b>-13 761 607</b>

**NOTE: 14****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 2002	-91 968 400
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-91 968 400</b>

**NOTE: 15****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	91 968 400
Pantelån	13 761 607
Påløpte avdrag	17 614
<b>TOTALT</b>	<b>105 747 621</b>

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	89 024 200
Tomt	19 800 000
<b>TOTALT</b>	<b>108 824 200</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 80130862. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.



## REGISTRERINGSBLANKETT

### Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 7.05.24 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 10.05.24

Selskapsnummer: 5452 Selskapsnavn: Etterstadkroken 7 E og F Brl

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

<p><b>Sak 1 Valg av møteleder</b></p> <p>Martina Helene Baldacchino er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 2 Valg av protokollvitner</b></p> <p>Henning Torgersen og Marlene Bjerkenås Soltvedt er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p><b>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</b></p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

**Sak 4 Årsrapport og årsregnskap**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

For

Mot

**Sak 5 Fastsettelse av honorarer**

Styrets godtgjørelse settes til kr. 110 000

For

Mot



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



Oslo kommune  
**Plan- og bygningsetaten**  
Byggestart

Selmer Skanska A.S  
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato:

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

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

---

### FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

---

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Cristina D. Vernhardsson  
Overingeniør

Leif O. Solheim  
saksbehandler

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



Plan- og bygningsetaten  
Byggestart  
Tilsynsprosjektet

Postadresse: Trondheimsveien 5  
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66  
22 66 20 20

Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920  
Org.nr.: 971 040 823

epost: [postmottak@pbe.oslo.kommune.no](mailto:postmottak@pbe.oslo.kommune.no)

B2 (B)



## 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 eiendom (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, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tunerer/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 utearrangemeter 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# HELP Boligkjøperforsikring

## Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

## Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

**PLUSS** gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

**PLUSS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

## Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

*“Vi unner ingen å stå alene”*

Retts skal være rett. For alle.



Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no)

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på [help.no/minside](http://help.no/minside), telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)

  
Retts skal være rett. For alle.



## Viktige endringer i avhendingsloven

**Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.**

### **Forbudt å selge bolig “som den er”**

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

### **Egenandel**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

### **Nytt om tilstandsrapporter**

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.





Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

### **Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes**

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

### **Arealavvik**

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

### **Viktig for kjøper å være klar over**

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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 gis.
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.

For eiendommen:

**Adresse:** Etterstadkroken 7E  
0659 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rune Herberg**Oppdragsnummer:****Telefon:** 938 01 520  
**E-post:** rune.herberg@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre