

Æ

Arnljot Gellines vei 5A

0657 Oslo · Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Line Strifeldt Johansson

EIENDOMSMEGLER / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

finne ditt nye hjem

E



Mahan Ronaghi

EIENDOMSMEGLER / PARTNER

98 85 22 63

mr@eie.no

EIE Ensjø

INNHOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	16
Informasjon & dokumenter	100
Kort om oss	199

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Arnliot Gellines vei 5A, 0657 OSLO, Etasje: 9

MATRIKSEL

Andelsnr. 1901 Orgnr. 998933404 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 58 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 51 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 7 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

AREAL

Primærom: 51 kvm, Bruksareal: 58 kvm, BRA-i: 51 kvm, BRA-e: 7 kvm, TBA: 8 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare. Oppgitte arealer er hentet fra tilstandsrapport. Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene.

ANTALL SOVEROM

1

BYGGEÅR

2012

TOMT

Eiet tomt 4515 kvm

PRISANTYDNING

2 900 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Karl Magnus Gustavsen Takstdato: 28.08.24

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 1 575 906,- pr. 26.08.24

Andel fellesformue: kr. 21 501,- pr. 26.08.24

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 2 900 000,- (Prisantydning)

kr 1 575 906,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 475 906,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 477 106,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 485 356,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 10 742,- pr. mnd.

Herav:

TV/Bredbånd: 293,-

Leietillegg strøm(Varmtvann): 460,-

Renter IN-lån: 6 820,-

Renter IN-lån: 495,-

Avdrag IN-lån: 267,-

Felleskostnader: 1 879,-

Objekt: 189/21004 Leie garasje plass (1296 - 49):178,-

Lading av el bil 189/1901 (1474 - 11): 350,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Oppvarming, varmtvann, tv/bredbånd, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold, generell drift og vedlikehold m.m.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Dersom noen av andelseierne ikke betaler sine felleskostnader må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseierne. For å forhindre dette er borettslaget tilknyttet en sikringsordning, som dekker borettslagets tap dersom noen andelseiere ikke betaler sine felleskostnader. Sikringsordningen er levert av Klara Finans AS.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Ståle Olestad

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Velkommen til Arnljot Gellines vei 5A!

Lys og moderne 2-roms leilighet med østvendt balkong på ca. 8 kvm og egen biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg.

Leiligheten holder en god standard med lyse, delikate farge- og materialvalg.

Leiligheten inneholder en romslig entré, åpen stue/kjøkken løsning, bad, et soverom og innvendig bod. Fra stuen er det utgang til balkongen, og innvendig bod har tilkomst fra entreen.

Kvaliteter:

- Lys og moderne 2-roms
- Østvendt balkong ca. 8 kvm
- Parkeringsplass i garasje
- Sportsbod 6,6 kvm
- Innvendig bod i entré
- God standard
- Adkomst via heis
- Lyse, delikate farge- og materialvalg
- Fine fellesarealer
- IN-ordning
- Alt inkl. i felleskostn.
- Sentralt beliggenhet
- Kort vei til kollektivtransport

PARKERING

Det medfølger parkeringsplass med leiligheten merket nr. 68. Mulighet for lading av el-bil.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen ligger i grønne og svært barnevennlige omgivelser i Lodalen med kort vei til barnehage, skoler, offentlig kommunikasjon, treningssted, idylliske parker, flotte idrettsanlegg m.m. Lodalen er et skjermet og tilbaketrukket boligområde mellom Etterstad og Kværnerbyen. Området forbindes med Etterstad via gangbro over togsporet, noe som gir enkel tilgang til flotte grøntarealer.

Kort avstand til kafeer og spisesteder som Åpent bakeri (Kværnerbyen), Farine (Kampen), Kiosk (Galgeberg), Fuglen Coffee Roasters og ZZ Pizza (St. Halvardsgate). På toppen av Arnljot Gellines vei, finner man Kroloftet og Kruttverket kafé og bar. På Kruttverket er det kafé, uteservering, konserter, yogatimer, filmklubb og andre kulturtilbud. Oslo badstuforening har badstu ved Kruttverket med utsikt over Alnaelva. I regi av det kreative kontorfellesskapet Kroloftet avholdes kurs i alt fra keramikk til snekring.

Fra eiendommen er det kort vei til Kværnerbyen. I dag er området forvandlet til et attraktivt boligområde med høy kvalitet. Området ligger rolig tilbaketrukket mellom Ekeberg og Vålerenga og er flott opparbeidet med parkmessig preg. Her er Alnaelva i dag gjenskap som et vannspeil i et parkdrag sentralt gjennom området. Om vinteren blir vannspeilet omgjort til skøytebane, til stor glede for alle barn.

I nabolaget ligger Vålerenga med sin karakteristiske trehusbebyggelse. Her finner du små kafeer, spisesteder og butikker. I Vålerengaparken kan du nyte timer i solen eller ta med hunden på dressurkurs, da de hver onsdag arrangerer dette gratis. I nabolaget har du også Svartdalsparken og Svartdalen med sin særpregede vegetasjon og turstier langs Alna, over til Østensjøvannet og videre til Østmarka. Stiene er nylig pusset opp, og tar deg gjennom vakker natur.

Fra eiendommen har du kort vei til Oslo Sentrum. På veien passerer du Gamlebyen med Middelalderparken. Her finner du Oslos historiske røtter i form av gamle ruiner og gateløp, som sammen med Ladegården er populære mål for byvandring. Dagligvarehandelen kan gjøres på Rema 1000 eller Kiwi. I nærheten ligger også Fyrstikktorget med et utvalg av butikker, postkontor, apotek, kafé og andre servicetilbud.

Det mest spennende nabolaget er kanskje Bjørvika. I tillegg til Operaen og nye Deichmanske Bibliotek som står ferdig, er det planlagt nytt gondolbane til Ekeberg, parker med sports- og lekemuligheter, og ikke minst har Sørenga fått et flott utendørs badeanlegg med strand, brygge og stupetårn. På Ekeberg er det fine tur- og rekreasjonsområder med Skulpturparken, rideskole og Ekebergsetta.

Nærmeste holdeplass med busslinje 37 (natruter også) og Helsfyr T-banestasjon. Det finnes bussforbindelser i Kværnerbyen (54 bussen) som går rett til Bjørvika, Galgeberg (20 og 37) og fra busstoppet i Konows gate (34, 70 og 74). Fra Galgeberg er det også natruter. Fra Middelalderparken går trikk nr. 18 og 19.

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av blokk- og rekkehusbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 4515 kvm

ADKOMST

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

SKOLE/BARNEHAGE

Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

Innhold

INNEHOLDER

Leilighet beliggende i byggets 9.etasje. Adkomst via heis. Oppgangen har dørcalling.

Inneholder: Entré, stue/kjøkken, bad, et soverom og bod.

Utgang fra stue/kjøkken til balkong på ca. 8 kvm.

Leiligheten disponerer en sportsbod på 6,6 kvm, merket nr. 35. Innvendig bod med tilkomst fra entré.

BYGGEMÅTE

Bygning generelt:

Boligblokk på 11 etasjer og én underetasje med bærende konstruksjoner i betong og stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av betong og utvendige fasader med malte flater. Flatt yttertak, antatt teknet med papp/membran. Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til gjeldene praksis.

Vinduer og dører:

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass på soverommet, ellers 3-lags isolerglass i stuen.

Malt entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert B30/40Db.

Malt balkongdør/skyvedør av treverk med 2-lags isolerglass.

Balkong:

Adkomst fra stuen til en ca. 8m² østvendt balkong. Balkongen er oppført i betong, med trefliser på gulvet og rekkverk av aluminium og glass. Ellers utstyrt med strømnett og utebelysning.

Innvendig:

På veggene er det malte slette flater i alle rom.

Innvendige tak med senket og malt gipshimling i boden, ellers malte slette flater i øvrige rom.

På gulvet er det 3-stavs eikeparkett i alle rom.

Etasjeskiller av betongdekke.

Boligen har innvendige hvitmalt dører av treverk med slette dørblad. Skyvedører til soverommet.

Baderom:

Badet er bygget som en prefabrikert baderomskabin (Contech). En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Fliser på vegger, innvendig tak med lakkerte stålprofiler og innfelt lys.

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har i all hovedsak tilfredstillende fall til sluket. Det er påvist enkelte små avvik, men dette vurderes til å oppfylle toleransekravet iht.

NS3420.

Badet har Blucher stålsluk i dusjonen og smøremembran på gulv og vegg (iht. produktbeskrivelse i teknisk godkjenning).

Innredningen er bestående av servant med underskap, innmurt speil, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med

innebygget sisterner og opplegg for vaskemaskin.

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i veggen, og

tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter med eikekant, laminat benkeplate, rustfri oppvaskkum, ventilator tilkoblet sentralavsug og innfelte hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp og oppvaskmaskin samt frittstående kjølfrys.

Det er avtrekk fra ventilator via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Tekniske installasjoner / utstyr:

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra et fordelerskap i veggen over toalettet frem til hvert enkelte tappested på kjøkken og baderom. Ved en evt lekkasje på vannrørene vil lekkasjevannet renne til fordelerskapet og deretter videre ut på badet.

Stoppekraner er plassert i fordelerskapet.

Synlige avløpsrør er av plast/krom. Det antas at lufte- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer.

Vanntilførselen for varmeanlegget er ført til et eget varmeanlegg i boden med rør-i-rør system. Anlegget er tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Følgende forhold er markert med TG2 i tilstandsrapporten:

Utvendig > Vinduer:

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduet på soverommet tar i karmen.

Andre tiltak: Vinduene fungerer fint selv om de tar i karmen eller er noe harde å åpne/lukke, men for å få tilstandsgrad 1 må soveromsvinduet utbedres/justeres.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 1,06m på det laveste, kravet iht. dagens forskrift er minimum 1,2m der nivåforskjellen er over 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).

Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Kjøkken > 9. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning:

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres fuktsvelling på benkeplaten, i skjøten ved oppvaskkummen. Skaden skyldes antagelig bruksvann fra oppvaskkum.

Tiltak: Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men for å få tilstandsgrad 1 må benkeplaten skiftes ut.

Informasjonen er hentet fra tilstandsrapport utført av sertifisert takstingeniør Karl-Magnus Gustavsen. For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt. Det er viktig at interessenter setter seg inn i rapporten. Interessenter

oppfordres til å kontakte bygnings sakkyndig ved eventuelle bygnings tekniske spørsmål.

Følgende info fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

1. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

- Ja. Stikkontakt.

BODER

Leiligheten disponerer en sportsbod på 6,6 kvm, merket nr. 35. Innvendig bod med tilkomst fra entré.

Standard

STANDARD

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Følgende dokument foreligger:

- Ferdigattest gjeldende oppføring av to boligblokk med barnehage og underjordisk garasje datert 04.05.2017

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

Det fremgår av selgers egenerklæring/den bygningskyndiges tilstandsrapport at det mangler/ikke er fremlagt samsvarserklæring (er) for hele/deler av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Vannbåren varme med radiatorer.
Elektriske varmekabler i gulv på bad.

Dersom det ikke er varmekilder i alle rom, fravikes NEFs normgivende liste over løse og tilbehør.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter D

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på inntil 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger.

Skattesatsen er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se:

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>.

Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 10 742,- pr.mnd.

Herav:

TV/Bredbånd: 293,-

Leietillegg strøm(Varmtvann): 460,-

Renter IN-lån: 6 820,-

Renter IN-lån: 495,-

Avdrag IN-lån: 267,-

Felleskostnader: 1 879,-

Objekt: 189/21004 Leie garasje plass (1296 - 49):178,-

Lading av el bil 189/1901 (1474 - 11): 350,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i kostnadene. Det er normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, kabel-TV og bredbånd utover grunnpakke, forsikringer etc.

Telia er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Priser kan sjekkes på tilbyders websider. Tv-tuner/dekoder medfølger ikke.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Borettslaget har to lån i Handelsbanken med følgende betingelser:

Lånenr.:90537030657

Type: Annuitetslån

Restgjeld pr. 26.08.24: 5.240.567,-

Restløpetid: 19 år 1 mnd

Terminer pr. år: 4

Rente: Flytende. 5,54 %

Andel av saldo: 107 454

Lånenr.:90537030665

Type: Annuitetslån

Restgjeld pr. 26.08.24: 100.065.050,-

Restløpetid: 38 år 4 mnd

Terminer pr. år: 4

Rente: Flytende. 5,54 %

Andel av saldo: 1.468.453,-

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til

betaling 01.10.2042 utgjøre ca kr 3 524,00 per måned for denne boligen.

Det er mulighet for individuell nedbetaling av fellesgjeld. Ta kontakt med forretningsfører for ytterligere informasjon.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

If Polisenummer: 1505860

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 246 443,- Som sekundærbolig Kr. 4 736 482,-

BORETTSLAG

Borettslag: Eitillstad Borettslag, Orgnr: 998933404

Generelt om borettslaget:

- Består av 98 boliger og 2 næringslokaler
- Forretningsfører: USBL
- Revisor: KPMG

Vi oppfordrer interessenter til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være vedlagt salgsoppgaven. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller generalforsamling.

FORRETNINGSFØRER

USBL

STYREGODKJENNING

Kjøper skal godkjennes av styret og har selv risikoen for at godkjenning blir gitt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for borettslagets medlemmer. Forhåndsavklaring er igangsatt. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

TV-tuner følger ikke med objektet, da det følger abonnementet til eier.

DYREHOLD

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

DIVERSE

Kun integrerte hvitevarer medfølger handelen. Se forøvrig

vedlagte løseliste.

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSER, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad.

1947/400032-1/105 Bestemmelse om bebyggelse

04.01.1947

Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-236/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1947/400836-1/105 Bestemmelse om vannledn.

20.02.1947

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 0301-236/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1954/409757-1/105 Bestemmelse om bebyggelse

30.06.1954

Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra: 0301-236/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1969/505270-1/105 Best. om vann/kloakkledn.

17.03.1969

Rettighetshaver: Arnljot Gellinesv. 9
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra: 0301-236/1
Gjelder denne registerenheten med flere

1999/58426-1/105 Erklæring/avtale

15.10.1999

PEAB AS og PEAB Norge AS gis rett til utføre entreprisene for samtlige nybygg og ombyggingarbeider i eksisterende bygg på eiendommen.
Overført fra: 0301-236/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2005/30677-1/105 Erklæring/avtale

18.05.2005

Bestemmelse om adkomstrett for allmennheten til friområdet
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune
Overført fra: 0301-236/1
Gjelder denne registerenheten med flere

2012/317526-1/200 Erklæring/avtale

24.04.2012

Rettighetshaver:ELVIA AS

Org.nr: 980489698

Rettigheter og plikter ved oppføring, drift og vedlikehold av
frittliggende nettstasjon nr: 4514

Overført fra: 0301-236/1

Gjelder denne registerenheten med flere

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

UTLEIE

Iht. brl. § 5-4 (2) har andelseieren mulighet til korttidsutleie i opptil 30 dager i løpet av året. Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Andelseier kan overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukers forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen har adkomst via kommunal vei og private internveier med felles vedlikeholdsansvar for borettslaget/sameiet.

Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg ihht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 15.02.2023 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-4426 vedtatt 28.01.2009, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo).

Oslo kommune vedtok 23.09.2015 kommuneplanen "Oslo mot 2030: Smart, trygg og grønn". Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Planen legger opp til fortetting av indre by og utvikling rundt Oslos sentrale knutepunkter. Fortetting av dagens bebyggelse kan bli aktuelt i disse områdene. Mer informasjon finnes på kommunens hjemmeside: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer alle interessenter til å sette seg inn i

reguleringer og kommuneplan, samt hvilken betydning de har for eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at området er under utvikling og at endringer og oppføring av nye bygg vil kunne skje. Det anbefales spesielt å følge med på de planer og prosesser som pågår for området via Oslo kommune, Plan- og bygningsetaten.

Pågående byggesaker pr.02.09.24:

- Saksnr. 202303470: Enebakkveien 69 - Riving av industribygg etter brann Rammetillatelse gitt.
Link til sak:
<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202303470>

Pågående plansaker pr. 02.09.24:

- Saksnr. 202212750: Brynsbakken - Oppstartsmøte - Kapasitetsøkende jernbanetiltak
Formålet med planarbeidet er å øke sporkapasiteten på alle baner gjennom Brynsbakken, noe om er en forutsetning for å kunne realisere jernbanens rutemodell 2027.

Følg saken her:

<https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=202212750>

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 2 900 000,- (Prisantydning)

kr 1 575 906,- (Andel av fellesgjeld)

kr 4 475 906,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 1 200,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 4 477 106,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 4 485 356,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

- Provisjon: 0,9 %
- Tilrettelegging: 17 900,-
- Visnings-/overtagelseshonorar: 3450,- pr.stk
- Markedspakke: 25 900,-
- Oppgjør:7900,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

91-24-0210

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. 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, og slike forhold 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt

informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges «som den er». Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud. Budgiver skal i budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. **Forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte. Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr. 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp. **Ikke-forbruker - avtalevilkår:** Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Uautorisert kopiering eller gjenbruk av all tekst og alle bilder i denne annonse/salgsoppgave er ikke tillatt.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Ensjø Eiendomsmegling AS
EIE Ensjø
Org. nr: 921542690
Gladengveien 24
0661 Oslo
Tlf: 22 34 34 64

ANSVARLIG MEGLER

Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner Line Strifeldt Johansson

SAKSBEHANDLERE

Line Strifeldt Johansson
EIE Ensjø
Eiendomsmegler / Siviløkonom / Partner
Mob: 93 09 50 15 / E-post: lsj@eie.no

Mahan Ronaghi
Eiendomsmegler / Partner
Mob: 98 85 22 63
[/ E-post: mr@eie.no

DITT NYE
HJEM?











EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no































































SAMSUNG







EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com





























Premium rådgivning lønner seg

Vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde, og legger ned et meglerhåndverk som våre kunder fortjener.

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Vi kaller det Premium rådgivning







E

Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling





P
09-20
(09-20)
Med øyglit
unntatt med
beboerkort
Sone C
betaling 2000







Eitillstad





5A

NOKAS






















Haglöfs
OUTSIDERS BY NATURE™

YUKTEN





Opplysningsvesenheten
Sikkerhetsinformasjon
Vennligst les opplysningene nøye før du bruker saunaen.
Saunaen er beregnet for bruk av voksne personer.
Ikke bruk saunaen hvis du er syk eller har
nårliggende hjertesykdom eller andre
sykdommer som kan forverres av varme.
Ikke drikk alkohol før eller under
saunabesøket.
Ikke bruk saunaen hvis du har
følelse av ubehag eller kvalme.
Ikke bruk saunaen hvis du har
følelse av svimmelhet eller
dverg.





BAKED
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50

KAFFE
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50

SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50

SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50
SMÅ KAFFE 50

made at
kroloftet













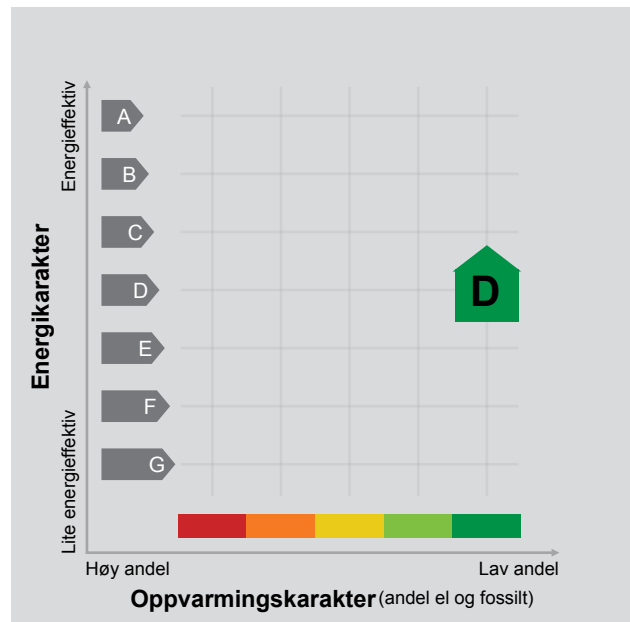


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Arnlfot Gellines vei 5A
Postnummer	0657
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	236
Bruksnummer	1
Seksjonsnummer	1
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	300167213
Bruksenhetsnummer	H0901
Merkenummer	Energiattest-2024-19972
Dato	04.09.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet 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 energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken 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)

- Luft kort og effektivt

- Følg med på energibruken i boligen

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

- Bruk varmtvann fornuftig

- Spar strøm på kjøkkenet

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima 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.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2012
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	52
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, 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 (www.energimerking.no/NS3031).

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.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.energimerking.no.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: 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 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer 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 5: 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 6: 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 persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: 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 snøsmelleanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelleanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 8: 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 9: 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 10: 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 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: 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 13: 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 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 15: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

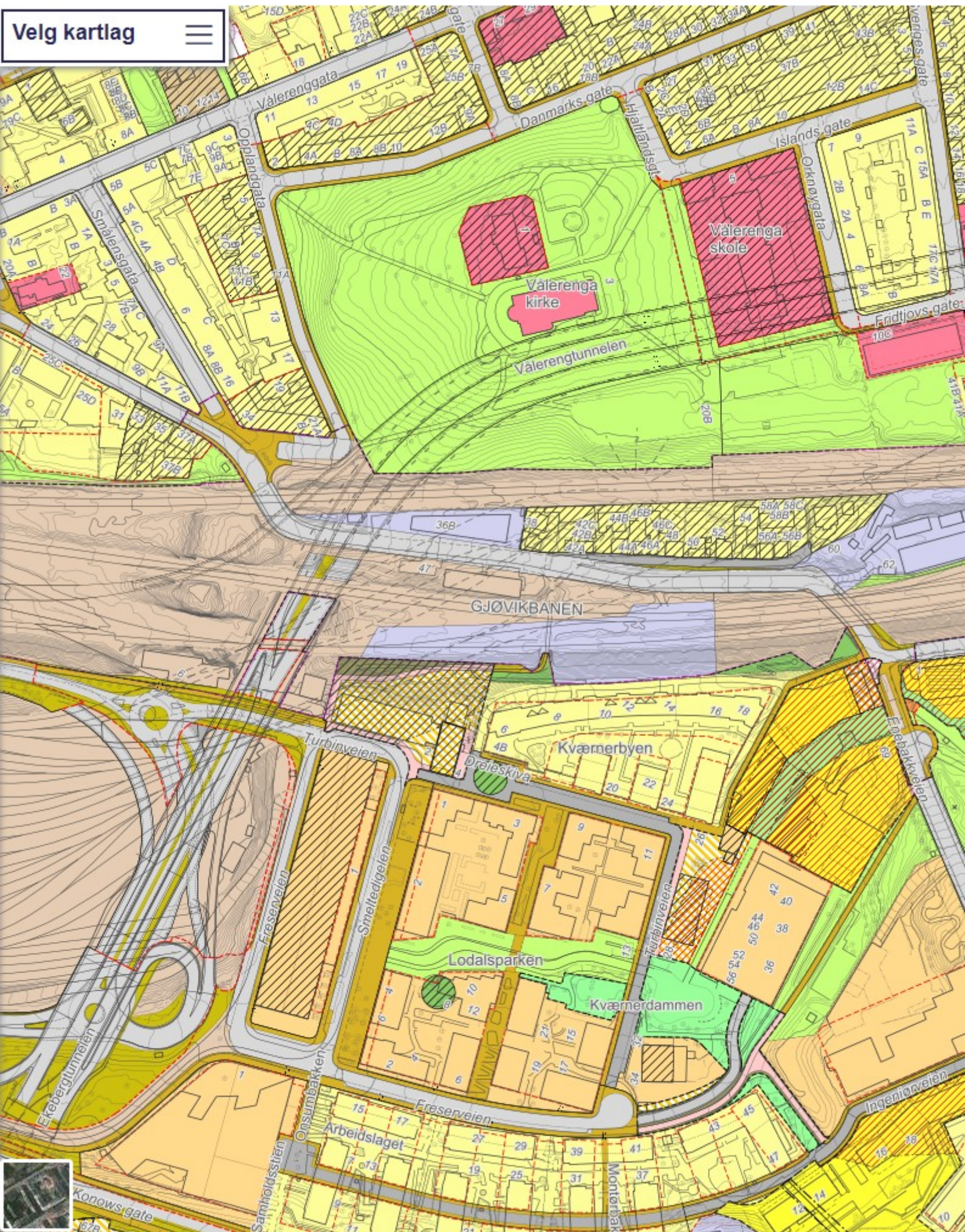
Tiltak på luftbehandlingsanlegg

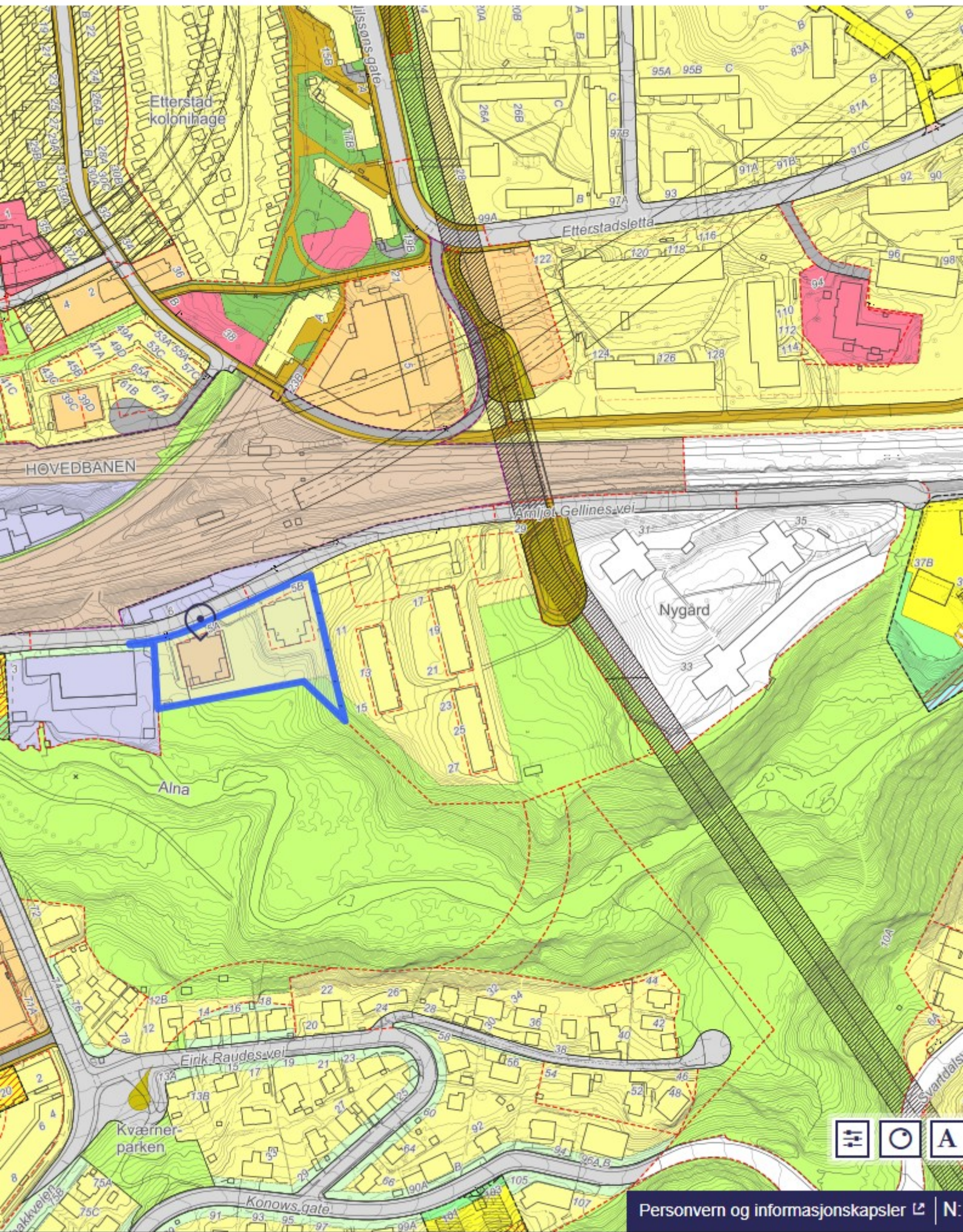
Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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.



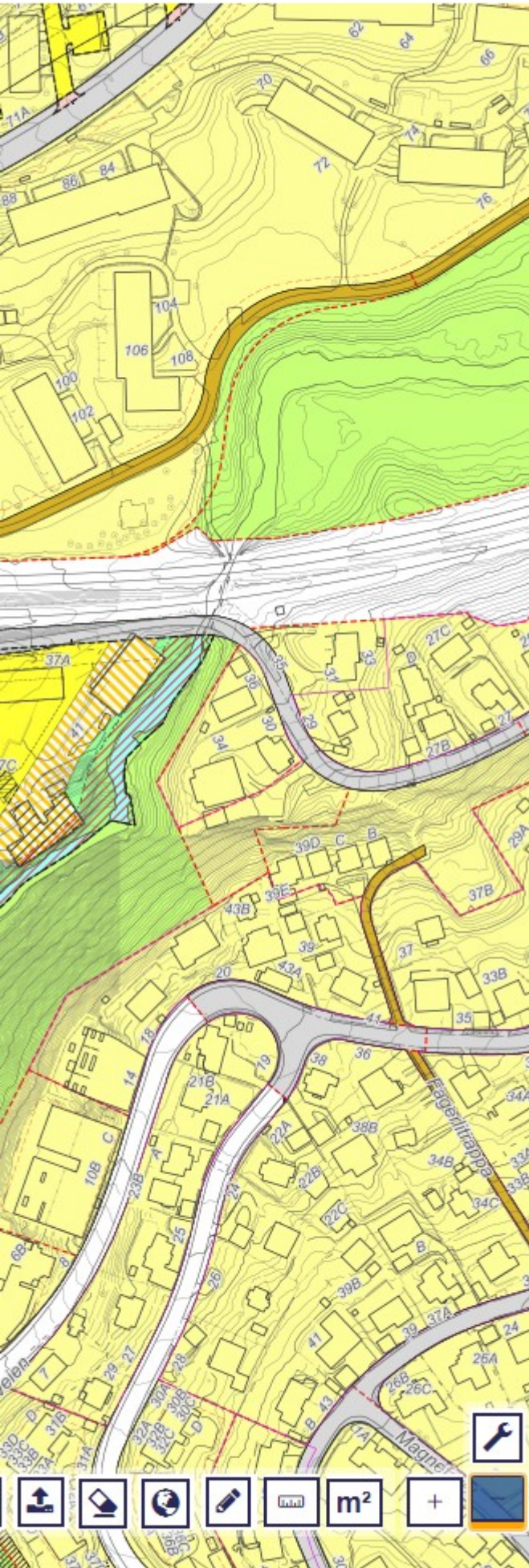
Velg kartlag





Del ↶

Om tjenesten ☰



Navigation icons: Home, Back, Refresh, Erase, Measure, Area (m²), Zoom In (+), and a blue square icon.

6641878, Ø: 599797 | 50 m | ©Oslo PBE

15:01
26.08.2024

Tilstandsrapport

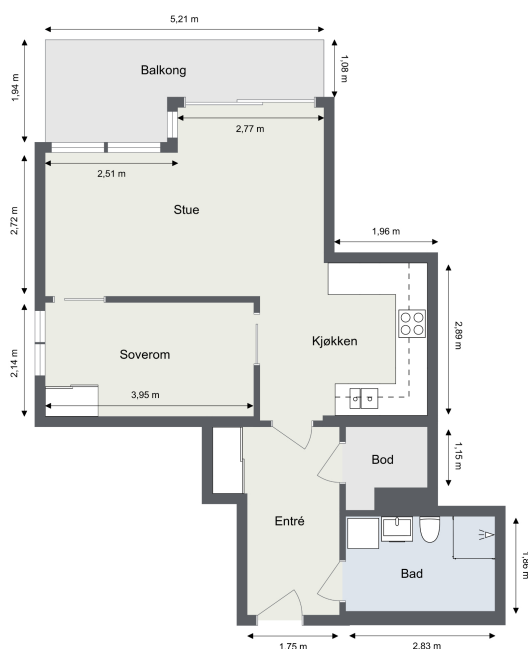
📍 Arnljot Gellines vei 5 A, 0657 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 236, bnr. 1

Andelsnummer 1901

Sum areal alle bygg: BRA: 58 m² BRA-i: 51 m²



Planskissen kan avvike noe fra leiligheten.
Skissen er kun ment som et vedlegg til takstrapporten.

Befaringsdato: 28.08.2024

Rapportdato: 02.09.2024

Oppdragsnr.: 21043-2240

Referansenummer: YD3772

Autorisert foretak: Boligform AS

Sertifisert Takstingeniør: Karl-Magnus Gustavsen



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Takstpartner

Kontorfellesskapet Takstpartner ble etablert i 2004, og har i dag medlemmer består av ingeniører, tømrermestere, murermestere og rørleggermestere. Alle er autoriserte takstmenn/bygningssakkyndig innenfor sitt fagområde og alle er tilknyttet Norsk takst. Vi har bred erfaring i taksering av boliger, næringseiendommer, skade og skjønn. Byggekyndig veiledning ved overtakelse av ny bolig samt oppfølging i byggesaker er også en av våre arbeidsfelter.

Vårt hovedmål er å gi kunden den tryggheten som er nødvendig ved salg og kjøp av fast eiendom. Vi hjelper deg og ta vare på dine verdier!



Rapportansvarlig

Karl-Magnus Gustavsen

Karl-Magnus Gustavsen
Uavhengig Takstingeniør
karl@takstpartner.no
992 55 357



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsfaglige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

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



Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

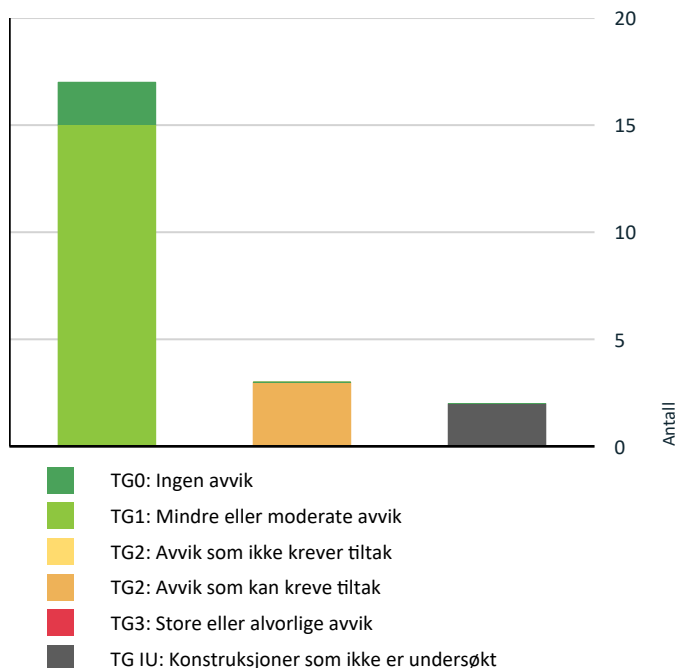
[Gå til side](#)

Borettslagsleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en autorisert rørlegger.

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker.

Denne rapporten er i all hovedsak avgrenset til den innvendig bygningsmasse. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men det er ikke foretatt kontroll av hele bygget. Tilstandsgrader er derfor kun vurdert i selve boligen.

Alle årstall vedrørende vedlikehold er oppgitt av eier/kunde om ikke annet er opplyst.

Oppsummering av avvik

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

Borettslagsleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! **Utvendig > Bygning, generelt**

[Gå til side](#)

! **Våtrom > 9. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom**

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! **Utvendig > Vinduer**

Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduet på soverommet tar i karmen.

[Gå til side](#)

! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger**

Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 1,06m på det laveste, kravet iht. dagens forskrift er minimum 1,2m der nivåforskjellen er over 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).

[Gå til side](#)

! **Kjøkken > 9. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning**

Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.

Det registreres fuktsvelling på benkeplaten, i skjøten ved oppvaskkummen. Skaden skyldes antagelig bruksvann fra oppvaskkum.

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BORETTLAGSLEILIGHET



Byggeår
2012

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Vedlikehold

Boligen fremstår i all hovedsak med normal bruksslitasje ift alder.

UTVENDIG

TG IU Bygning, generelt

Boligblokk på 11 etasjer og én underetasje med bærende konstruksjoner i betong og stål med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av betong og utvendige fasader med malte flater. Flatt yttertak, antatt teknet med papp/membran. Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Drenering antas utført i henhold til gjeldene praksis.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjon/andels-eier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger, vinduer og dører vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn sameiet/borettslagets vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på felles bygningsmasse.

TG 2 Vinduer

Malte trevinduer med 2-lags isolerglass på soverommet, ellers 3-lags isolerglass i stuen.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at enkelte vinduer er vanskelig å åpne/lukke.

Vinduet på soverommet tar i karmen.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Vinduene fungerer fint selv om de tar i karmen eller er noe harde å åpne/lukke, men for å få tilstandsgrad 1 må soveromsvinduet utbedres/justeres.

TG 1 Dører

Malt entrédør av treverk med kikkehull, brann og lydklassifisert B30/40Db.

Malt balkongdør/skyvedør av treverk med 2-lags isolerglass

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder.

Årstall: 2012 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stuen til en ca. 8m² østvendt balkong. Balkongen er oppført i betong, med trefliser på gulvet og rekkverk av aluminium og glass. Ellers utstyrt med strømuttak og utebelysning.

Vurdering av avvik:

- Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverket er målt til 1,06m på det laveste, kravet iht. dagens forskrift er minimum 1,2m der nivåforskjellen er over 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

På veggene er det malte slette flater i alle rom.

Innvendige tak med senket og malt gipshimling i boden, ellers malte slette flater i øvrige rom.

På gulvet er det 3-stavs eikeparkett i alle rom.

Overflater er skjønnsmessig vurdert utifra hva som forventes å være normal bruksslitasje. Mindre avvik som stedvis hakk, sprekker og merker må forventes i en brukt bolig og kommenteres ikke. Noe overflateoppussing må som regel påregnes ved kjøp av en brukt bolig.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Tilstandsrapport

Etasjeskiller av betongdekke.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan derfor forekomme, da ikke alle rom er kontrollert. I denne boligen er stuen og kjøkkenet kontrollert og avvikene ligger innenfor standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stuen ble det målt 4mm avvik på 2m, totalt 13mm gjennom hele rommet.
- På kjøkkenet ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 6mm gjennom hele rommet.

Kravet er maks 10mm på 2m, totalt 15mm gjennom hele rommet (iht NS3600).

TG 0 Radon

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 1 Innvendige dører

Boligen har innvendige hvitmalt dører av treverk med slette dørblad. Skyvedører til soverommet.

Dørene har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder.

VÅTROM

9. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift: Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010
Dokumentasjon: Sintef Teknisk godkjenning nr. 20083 og ferdigattest.

Badet er bygget som en prefabrikkert baderomskabin (Contech). En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

Ved ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelse. Firmaene som erklærer ansvar i en byggesak skal ha tilstrekkelige kvalifikasjoner, blant annet utdanning og praksis, til de oppgavene de erklærer ansvar for. Ferdigattesten skal være en bekreftelse på at arbeidene er utført i henhold til regelverket, og i utgangspunktet vil ferdigattesten være dokumentasjon på faglig god utførelse.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger, innvendig tak med lakkerte stålprofiler og innfelt lys.

Det er utført stikkprøvekontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Veggene er utført med platekledning under flisene, bomlyd er derfor vanskelig/umulig å avdekke.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med elektriske varmekabler.

Gulvet har i all hovedsak tilfredstillende fall til sluket. Det er påvist enkelte små avvik, men dette vurderes til å oppfylle toleransekravet iht. NS3420.

Det er målt et fall på ca 1:50 (1cm på 50cm) min 80 cm fra sluket, øvrig gulv er i all hovedsak flatt. Det er målt ca. 25mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist med en avstand på 2,5m

Det er utført stikkprøve kontroll på flisene for å avdekke evt bom (manglende vedheft mellom flis og underlag). Ingen avvik ble avdekket. Avvik kan likevel forekomme da ikke alle flisene er kontrollert.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Badet har Blucher stålsluk i dusjonen og smøremembran på gulv og vegg (iht. produktbeskrivelse i teknisk godkjenning)

Vurderingen av tettesjiktet er kun basert på alder (forventet levetid) siden bygningsdelen er skjult, og det ikke er noe mulighet for kontroll.

Til info:

Det bemerkes at fordelerskapet til vannrør er plassert i våtsone. Normalt sett er dette en uheldig løsning, men baderomskabinen innehar Sintef Teknisk godkjenning så det antas derfor at løsningen er tilfredstillende. Iht Teknisk godkjenning har baderomskabinen bestått krav til vanntetthet ved funksjonsprøving med tilfredsstillende resultat etter ETAG.

SINTEF Teknisk Godkjenning er en frivillig dokumentasjon som bekrefter at produktet har de egenskapene som kreves for at byggverket som produktet anvendes i kan oppfylle grunnleggende krav i byggtknisk forskrift (TEK).

Tilstandsrapport



9. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, innmurt speil, dusjhjørne med svingbare glassdører, veggmontert toalett med innebygget sistene og opplegg for vaskemaskin.

Til Info:

Det opplyses fra leverandør i skriv at ved en evt. lekkasje fra innebygget sisternetank vil lekkasjevannet føres ut av veggjennomføring/siklemikk ved siden av toalettet.

9. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er balansert ventilasjon med avtrekk fra ventil i veggen, og tilluft via spalte på 10mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

9. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktsøk da badet er bygget som en prefabrikkert baderomsmodul med sjakt bak dusjsonen. Det var heller ikke mulig å søke etter fukt med fuktindikator grunnet veggkonstruksjonens oppbygning. Veggkonstruksjonen består bl.a av stålplater som forstyrrer målingene.

KJØKKEN

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med slette lakkerte fronter med eikekant, laminat benkeplate, rustfri oppvaskkum, ventilator tilkoblet sentralavsug og innfelte hvitevarer som stekeovn, induksjonsplatetopp og oppvaskmaskin samt frittstående kjøl/frys.

Komfyrvakt: Ja

Automatisk lekkasjestopper: Nei

Til Info:

Det er ikke montert automatisk lekkasjestopper på kjøkkenet, men det er heller ikke noe krav i Tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Installasjon av lekkasjesikring er uansett sterkt anbefalt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasje.

Det registreres fuktsvelling på benkeplaten, i skjøten ved oppvaskkummen. Skaden skyldes antagelig bruksvann fra oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er ikke behov for umiddelbare utbedringstiltak, men for å få tilstandsgrad 1 må benkeplaten skiftes ut.

9. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk fra ventilator via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra et fordelerskap i veggen over toalettet frem til hvert enkelte tappested på kjøkken og baderom. Ved en evt lekkasje på vannrørene vil lekkasjevannet renne til fordelerskapet og deretter videre ut på badet. Stoppekraner er plassert i fordelerskapet.



TG 1 Avløpsrør

Tilstandsrapport

Synlige avløpsrør er av plast/krom.

Det antas at luften- og stakemulighetene på anlegget er ivarettatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har et balansert ventilasjonsanlegg.

Et balansert ventilasjonsanlegg er et viftesystem som leverer frisk, rensert luft og trekker ut brukt luft. Mellom 70 og 90 prosent av varmen fra den gamle luften blir overført til ny luft. Den nye luften fordeles jevnt og ferdig oppvarmet rundt i boligen. Dermed trenger du ikke bruke ekstra energi på å varme friskluften. Anlegget krever imidlertid innregulering, ettersyn og filterskifte for å fungere tilfredsstillende.

Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da dette krever spesial kompetanse og utstyr. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykappull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om noen feil eller mangler.

TG 1 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer. Vanntilførselen for varmeanlegget er ført til et eget varmeanlegg i boden med rør-i-rør system. Anlegget er tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

Varmeinstallasjonen er ikke funksjonstestet på befaring, men den antas å fungere normalt. Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler.



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningsakkyndig 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 en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer plassert i bod og innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er skjult. Hovedsikringen på 63Amp

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2012
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent :
Det har ikke vært noe endring på det elektriske anlegget siden nåværende eier tok over
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja :
Det elektriske anlegget ble etablert i 2012, Samsvarserklæring fra EDA Elektro Data Romerike AS ligger i sikringsskapet.

Det har ikke vært utført arbeid på det elektriske anlegget mens nåværende eier har bodd her og det er heller ingen åpenbare oppdateringer påvist på det elektriske anlegget.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Ja

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Tilstandsrapport

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

Inntak og sikringskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Nei

Generell kommentar

Takstmannen er ikke autorisert på El-anlegg. Kommentarer vedrørende dette punktet er basert på generell kunnskap. Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en kontroll av en autorisert elektriker. Spørsmål 1-6 er besvart av eier.



TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Det er husbrannslange, brannslukningsapparat og røykvarsler i boligen

Til info:

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av 6kg pulverapparat eller brannslange.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav

på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei Brannslange er over 10 år gammelt, men brannslukningsapparatet er nytt.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

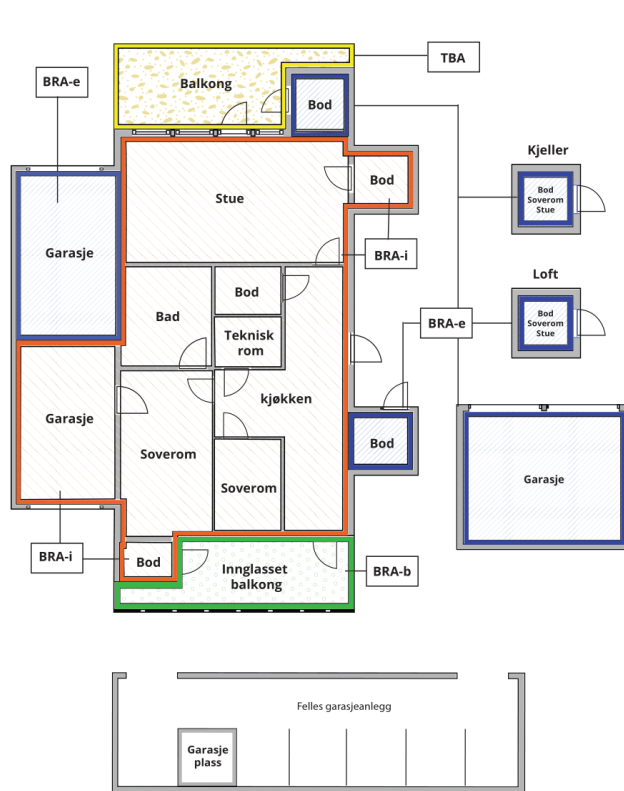
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



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

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
9. Etasje	51			51	8
1. Etasje		7		7	
SUM	51	7			8
SUM BRA	58				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
9. Etasje	Stue/kjøkken , Soverom, Bad , Entré , Bod		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at innvendige vegger, sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling.

Boligen disponere én sportsbod på 6,6m², merket med 35.

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar:

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar: Til info:

BRANNCELLEINNDELING:

Hver boenhet skal være en egen branncelle og det skal være brannskille mellom leiligheter horisontalt og vertikalt. Alle gjennomføringer i brannskille må branntettes. Forskrift om brannforebyggende tiltak og tilsyn §2-1: sier: Sikkerhetsnivået i eldre bygninger skal oppgraderes til samme nivå som for nyere bygninger så langt dette kan

gjennomføres innenfor en praktisk og økonomisk forsvarlig ramme. Oppgraderingen kan skje ved bygningstekniske tiltak, andre risikoreduserende tiltak eller ved kombinasjon av slike. Det er kun utført visuell kontroll av branncelleinndeling uten inngrep i konstruksjonen. Det er derfor vanskelig/umulig å kontrollere brannskille fult ut da det er skjult i konstruksjonen.

TAKHØYDE:

Takhøyden er målt til ca. 2,20m på badet og boden, ellers ca. 2,43m i øvrige rom.

Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l) skal ha netto høyde minimum 2,4 m og rom som ikke er for varig opphold (entré, gang, bad, bod o.l) skal ha høyde minimum 2,2 m (ref. TEK17 § 12-7).

Det opplyses om at takhøyden måles til noe under 2,20m i boden, men vurderes til å ha en tilfredstillende netto takhøyde. Med netto takhøyde menes avstanden mellom undergulv og himling.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Borettslagsleilighet	48	3

Kommentar

Borettslagsleilighet

Innvendig bod er beregnet som S-rom iht. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer ved arealmåling. Beregning av S-rom inkluderer arealet som sjakten og de innvendige veggene mot P-rom opptar.

Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på retningslinjene og bygningssakkyndiges 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.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.8.2024	Karl-Magnus Gustavsén	Takstingeniør
	Ståle Olestad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	236	1	0	0	4515 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Arnljot Gellines vei 5 A

Hjemmelshaver

Eitillstad borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
998933404		Boligbyggerlaget USBL / Tlf: 8725	Ståle Olestad

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
1901	5 000	678 000	21 501	1 578 272

Kommentar

Fellesgjeld og fellesformue er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser i Kværnerbyen, i bydel Gamle Oslo. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det er gangavstand til dagligvarebutikker og i nærområdet finnes det cafeer, restauranter, shoppingmuligheter samt hyggelige serverings- og underholdningslokaler. Området har flere parker og grøntarealer i nærområdet og Svartdalsparken rett utenfor døra. Ekebergsletta ligger også like i nærheten med kilometerlange turløyper både på sommer- og vinterstid. Her finner du også rideskole, husdyrpark samt minigolf og tuftepark. En kort tur unna finner du Oslofjorden med lokale badestrender som Sørenga sjøbad og Operastranda. Det er også gode shopping muligheter i nærheten med kort vei til kjøpesenter som Byporten shopping eller Oslo city med flere spisesteder, matbutikk, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med bussholdeplass rett uten for døren. Det er også kort vei til Oslo S og Bussterminalen med både tog, T-bane og bussforbindelser.

Om tomten og borettslaget

Eitillstad Borettslag består av 98 boliger og 2 næringslokaler.

Borettslaget har en selveid tomt på 4515m² med gårdsnummer 236 og bruksnummer 1. Eitillstad Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 998 933 404, og ligger i Oslo kommune

Borettslaget har et pent opparbeidet fellesområde med asfalterte internveier, lekeplass, benker/sittegrupper, grillområde samt store grøntarealer med gress, prydbusker, trær og busker.

Andre opplysninger

- Boligen disponere én sportsbod på 6,6m², merket med 35.
- Telia er leverandør av kabel-tv og internett til borettslaget.
- Boligen disponere én parkeringsplass (nr.49) i felles parkeringshus. Det er mulighet for å montere ladeboks for elbil.
- Beboere har fortrinnsrett til plass i barnehagen som ligger på borettslagets område.
- Beboere disponerer felles bibliotek/byttekrok

Vedlikehold i borettslaget

For vedlikehold i borettslaget/sameiet, kontakt styret.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
3 707 000	2020	Kjøpesum inkl. fellesgjeld. Iht. statistikk fra Eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap IF Skadeforsikring NUF	Avtalenr SP1505860	Type	Forsikringssum	Årlig premie
--	------------------------------	-------------	-----------------------	---------------------

Kommentar

Fellespolise for borettslaget/sameiet. Det betyr at eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest vedrørende oppføring av boligblokk, datert 04.05.2017	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Ingen avvik registrert.	Gjennomgått		Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått		Nei
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått		Nei
Vedtakter		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring		Samsvarserklæring fra Kampen Installasjon AS er fremlagt	Gjennomgått		Nei
Opplysninger fra eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/YD3772>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240210		
Adresse	Arnljot Gellines vei 5A				
Postnr.	0657	Sted	OSLO		
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn			
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver			
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 4 mnd	Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr			
Selger 1 Fornavn	Ståle	Etternavn	Olestad		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei Ja

Kommentar

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

Nei Ja

Kommentar

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

Nei Ja

Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**
 Nei Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**
 Nei Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**
 Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**
 Nei Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**
 Nei Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**
 Nei Ja Kommentar Stikkontakt
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**
 Nei Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**
 Nei Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**
 Nei Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**
 Nei Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**
 Nei Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**
 Nei Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**
 Nei Ja Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

Nei Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Nei Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Nei Ja Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

Nei Ja Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja Kommentar

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

Nei Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillter kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet 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.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Nabolagsprofil

Arnlfjot Gellines vei 5A - Nabolaget Kværnerbyen/Svartdalsparken - vurdert av 170 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

🚶 Etterstad vest Linje 37	6 min 🚶 0.4 km
🚶 Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4, 5	16 min 🚶 1.2 km
🚶 Oslo Hospital Linje 13, 19	22 min 🚶 1.7 km
🚶 Bryn stasjon Linje L1	23 min 🚶 1.7 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	7 min 🚶 2.4 km

Skoler

Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	16 min 🚶 1.1 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 358 elever, 14 klasser	18 min 🚶 1.4 km
Gamlebyen skole (1-7 kl.) 320 elever, 25 klasser	20 min 🚶 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	24 min 🚶 1.8 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	12 min 🚶 0.9 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	25 min 🚶 1.8 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

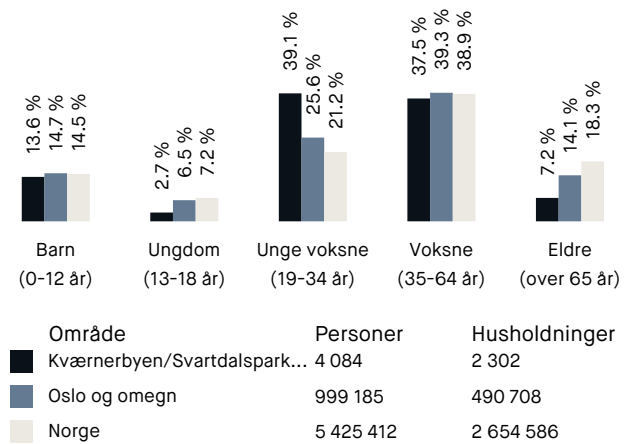
Kvalitet på skolene

Veldig bra 81/100

Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Eitillstad Fus barnehage (1-5 år) 70 barn	0 km
Kværnerdalen barnehage (0-5 år) 305 barn	5 min 🚶 0.4 km
Kværnerbyen Fus barnehage (0-5 år) 77 barn	6 min 🚶 0.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Etterstad PostNord	7 min 🚶 0.5 km
Kiwi Kværnerbyen	6 min 🚶

Primære transportmidler

1. Buss

2. Egen bil

Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 86/100

Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 84/100

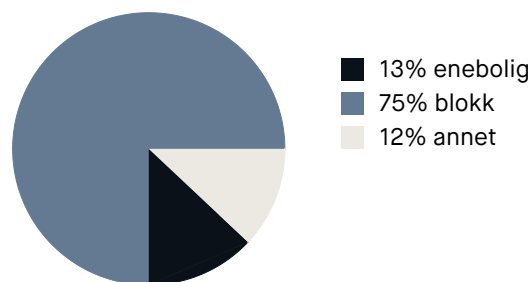
Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

🏃 Nygård terrasse ballpl./skøyteb... Ballspill/skøytebane	9 min 🚶 0.6 km
🏃 Vålerenga skole Aktivitetshall, ballspill	11 min 🚶 0.8 km
🚶 Mudo Gym Etterstad	7 min 🚶
🚶 FitnessRoom Kværnerbyen	7 min 🚶

Boligmasse



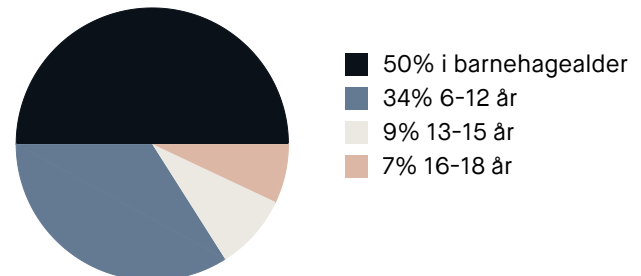
«Nær byen, men likevel rolig og grønt.»

Sitat fra en lokalkjent

Varer/Tjenester

📍 Fyrstikktorget	23 min 🚶
📍 Ditt apotek Kværnerbyen	5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



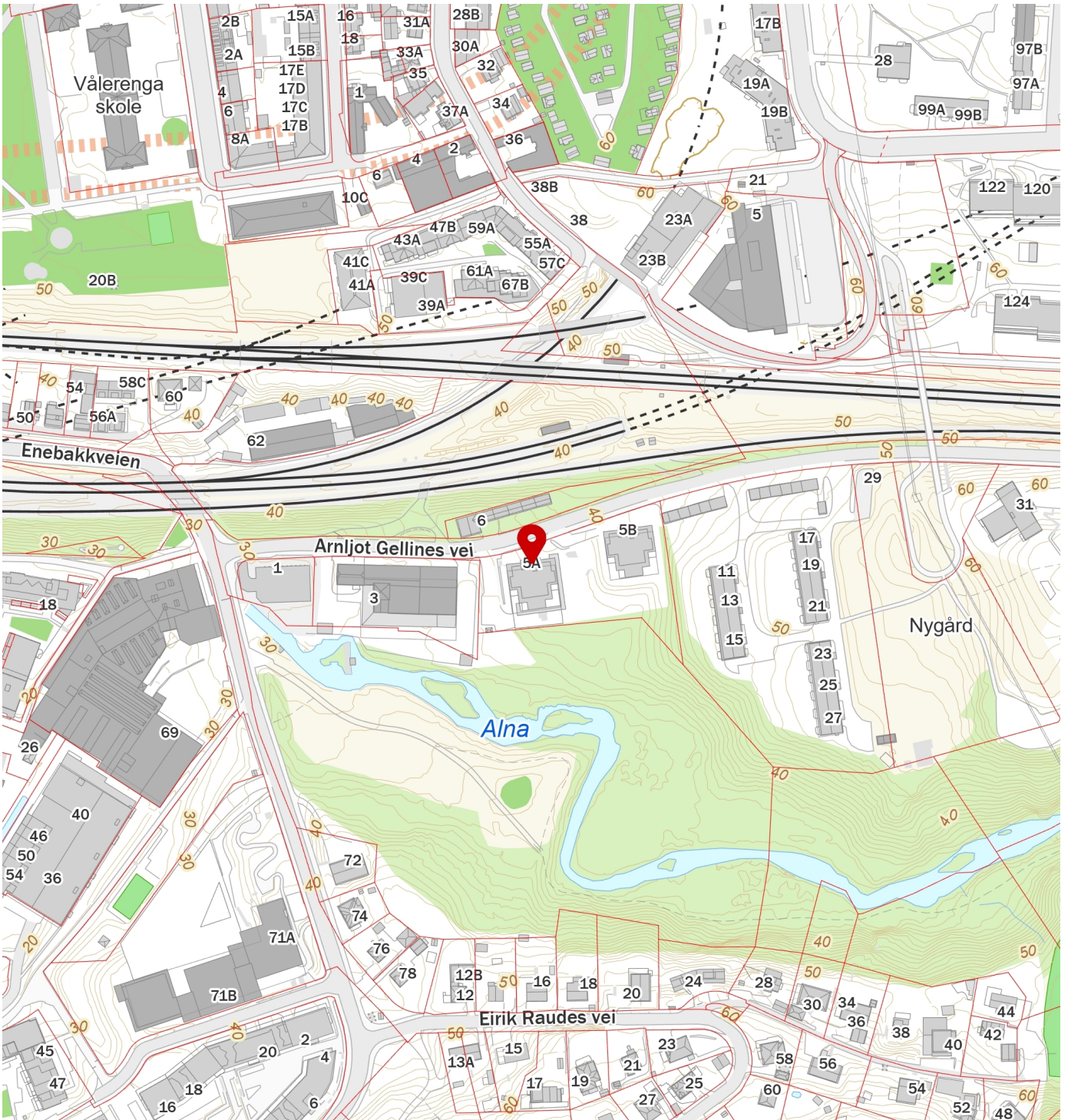
0%

52%

■ Kværnerbyen/Svardalsparken
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	22%	33%
Ikke gift	68%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Ordensregler

Ordensregler for Eitillstad borettslag

Sist endret 23.04.2013

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 2200-0700. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvn, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22.00, varsles beboerne i tilstøtende boliger senest 3 dager før.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- på hverdager (man-fre) klokken 08.00-20.00
- Lørdag klokken 12.00-18.00
- Søndag og helligdager forbudt

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik at vann/avløpsrør ikke blir frostskaadet.
 - at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
 - å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
 - straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen.
- Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
 - at balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.

- Det er lov for beboere å benytte gassgrill og elektrisk grill på terrasseområdet. Kullgrill er ikke tillatt, med hensyn til brannvern.

Andelseieren skal søke styret om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellessarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Med et regelverk som sier at alle eiendeler skal være i ens egen bolig, er hensikten å slippe nabokonflikter om at søppel, sko, barnevogn, etc står i felles gang. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres i sykkelbodene som er lokalisert i underetasjen av byggene.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Samtlige fellesdører skal alltid være låst. Dette er for å forebygge innbrudd.

5. Kjøring og parkering

Alle plikter å opptre forsvarlig i sin bruk av felles garasjelegg. Dette innebærer å kjøre sakte inn og ut av bygget, samt inne i anlegget. De som har tilhørende garasje, tar først i bruk denne før gjesteparkeringen benyttes. Gjesteparkeringen kan kun benyttes utenom barnehagens åpningstider. Det er eier av garasjeplassen som er ansvarlig for at kjøretøyet står parkert innenfor markeringslinjene. All parkering utenfor angitte plasser er forbudt og kan medføre borttauing for eiers regning. Bruk av garasjelegget anses som godkjennelse av ordensreglene.

6. Dyrehold

Det er tillatt med dyr i borettslaget under forutsetning av at andelseier aksepterer borettslagets regler for dyrehold.

Oppsummert innebærer reglene at beboere som holder dyr skal sørge for at det ikke sjenerer noen, eller etterlater ekskrementer på borettslagets område.

Samtlige eiere av dyr må dermed ta kontakt med styret for å gjøre seg kjent med reglene og signere erklæringen.

Eiere som ikke har dyr, men ønsker å skaffe seg det, må få innvilget sin søknad om dyrehold før anskaffelse av dyret.

Det er påbudt med båndtvang på hunder innendørs. Dette begrunner vi med å vise respekt og hensyn for alle beboere. Ved å tillate dyrehold imøtekommes dyreeierens ønske om å holde dyr. Vi mener det er riktig å forlange at hunder holdes i bånd innendørs, da alle beboere ikke kan forventes å ønske frittgående hunder. Reglene gjelder og i garasjeanlegget.

7. Andre bestemmelser

All bruk av oppslag skal foregå på oppslagstavlen. Det er kun styret som kan henge oppslag andre steder dersom dette anses som nødvendig. Bruk av oppslagstavlen i gangen er todelt, med en del forebeholdt styret. Dette er merket. Den øvrige delen kan benyttes av beboere til å informere sine naboer. Alle oppslag skal merkes med dato oppslaget settes opp. Styret har anledning til å fjerne oppheng som anses som utdatert etter ikke merket etter reglene.

Det er bestemt at all lekeaktivitet i barnehagens område tillates i tidsrommet mellom kl 08.00-20.00. Dette gjelder alle dager. Lekeplassens umiddelbare nærhet til svært mange boliger gjør det fornuftig å begrense aktivitet og støynivå på kveldstid.

Det er foreldre og foresatte som har ansvaret for å påse at deres barn overholder dette.

Vi minner om at barnehagens område er kun til disposisjon av barnehagen selv i deres åpningstid.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Vi ønsker samtlige beboere en riktig fin dag.

Mvh styret



INNKALLING 2024

Eitillstad borettslag

Onsdag 15.05.2024 kl. 17:30

Kafe Kruttverket i rommet Salen Arnljot Gellines vei 41

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbl's oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbl's oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Finans.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Registrerer og utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Eitillstad borettslag

Tid og sted: Onsdag 15.05.2024 kl. 17:30 - Kafe Kruttverket i rommet Salen Arnljot Gellines vei 41

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Endre navn fra Eitillstad borettslag til Svartdalsparken borettslag
- 5.2 Endringer i vedtektene

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av medlemmer til styret
- 6.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024
- 6.5 Valg av valgkomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til Borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar beholdes på kr 250 000 og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Dette er samme beløp det er budsjettert med for perioden, og er likt styrets honorar fra foregående år.

Forslag til vedtak: Styrehonoraret beholdes på kr. 250 000 og styret foretar fordelingen.

Styrets innstilling: Det foreslås at forslaget vedtas.

5. Andre saker

5.1 Endre navn fra Eitillstad borettslag til Svartdalsparken borettslag

Navnet Svartdalsparken borettslag gir en beskrivelse av hvor borettslaget er plassert. Svartdalsparken er et kjent sted i nærområdet. Å inkludere dette i navnet vårt kan bidra til å styrke tilknytningen til nærmiljøet, og øke kjennskapet til borettslaget både blant lokalbefolkningen og potensielle kjøpere - det vil gjøre det enklere å forklare hvor vi bor. Å inkludere ordet "park" i navnet gir positive assosiasjoner.

Til tross for at navnet på borettslaget har vært Eitillstad siden 2012, oppfatter styret at det er begrenset kjennskap til historikken eller andre relevante detaljer knyttet til dette navnet. Det gir heller ingen indikasjon om hvor borettslaget er. Vi vil derfor ikke miste noen historisk tilknytning av betydning ved å endre navnet til Svartdalsparken.

Styret vil påta seg oppfølgingsjobben som en navneendring innebærer, inkludert å kontakte relevante myndigheter og organisasjoner, oppdatere dokumentasjon og informere beboere.

Vi oppfordrer beboere til å delta i avstemningen på generalforsamlingen for å sikre at beslutningen reflekterer fellesskapets ønsker.

Forslag til vedtak: Eitillstad borettslag endrer navn til Svartdalsparken borettslag.

Krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Styret foreslår at forslaget vedtas.

5.2 Endringer i vedtektene

Styret foreslår å gjøre noen endringer og oppdaterte tilpasninger i vedtektene (se vedlegg).

Forslag til vedtak: Endring i vedtekter godkjennes.

Krever 2/3 flertall.

Styrets innstilling: Styret foreslår at de foreståtte endringene vedtas.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Knut Valle

Styremedlem, Natalia Novojilova

Styremedlem, Mona Stensrud

Styremedlem, Stian Berget

Varamedlem, Kushtrim Asanoski

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg for 2 år.

På valg: Knut Valle

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

På valg:

Novojilova, Natalia

Berget, Stian

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valg av varamedlem for 1 år.

På valg:

Asanoski, Kushtrim

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

6.5 Valg av valgkomite

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	892 991	808 303
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	692 172	84 689
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-4 724 920	-4 506 476
Endringer i andre langsiktige poster	4 258 131	4 506 476
B. Årets endring disponible midler	225 383	84 688
C. Disponible midler	1 118 374	892 991
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	3 136 458	2 346 278
Kortsiktig gjeld	-2 018 084	-1 453 286
C. Disponible midler	1 118 374	892 991

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet. De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Eitillstad borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNETEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	9 370 641	7 031 604	8 199 436	10 239 026
Sum leieinntekt		9 370 641	7 031 604	8 199 436	10 239 026
Andre inntekter					
Diverse inntekt	2	2 100	3 000	2 700	2 700
Sum annen inntekt		2 100	3 000	2 700	2 700
Sum inntekt		9 372 741	7 034 604	8 202 136	10 241 726
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	3	35 250	35 250	54 000	54 000
Styrehonorar	3	250 000	250 000	250 000	250 000
Driftskostnad					
Energikostnad		1 266 726	1 553 412	1 519 000	1 340 000
Kostnad eiendom/lokale	5	333 383	284 407	317 404	335 000
Kommunale avgifter/renovasjon		1 029 928	915 520	1 094 013	1 150 800
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser.	6	6 105	5 745	5 800	6 398
Verktøy, inventar og driftsmateriell	7	6 020	6 677	18 500	15 000
Reparasjon og vedlikehold	8	355 955	373 406	303 000	359 830
Revisjonshonorar		9 489	8 876	11 000	11 000
Forretningsførerhonorar		160 785	156 254	159 000	170 000
Andre honorar		45 781	38 231	26 000	26 000
Kontorkostnad		3 588	1 899	2 000	2 000
TV/bredbånd		468 963	391 505	415 000	435 000
Kontingent og gaver		29 750	29 400	34 000	34 400
Forsikring		169 742	172 617	161 000	170 000
Andre kostnader		7 949	4 304	17 000	17 000
Sum kostnad		4 179 414	4 227 501	4 386 717	4 376 428
Driftsresultat før IN		5 193 327	2 807 104	3 815 419	5 865 298
Nedskrivning av IN innbetaling fra eier		273 183	0	0	0
Driftsresultat etter IN		5 466 511	2 807 104	3 815 419	5 865 298
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		36 938	11 680	0	0
Rentekostnad		4 811 277	2 734 095	3 640 524	5 652 114
Netto finansposter		4 774 339	2 722 415	3 640 524	5 652 114
Årsresultat		692 172	84 689	174 895	213 184
Overført til/fra annen egenkapital		692 172	84 689	0	0
SUM OVERFØRINGER		692 172	84 689	0	0

Balanse 2023 Eitillstad borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	4	282 980 000	282 980 000
Sum anleggsmidler		282 980 000	282 980 000
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		123 529	8 780
Kundefordringer		3 083	1 241
Andre kortsiktige fordringer		0	16 194
Forskuddsbetalte kostnader		188 224	168 104
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		2 821 623	2 151 959
Sum omløpsmidler		3 136 458	2 346 278
SUM EIENDELER		286 116 458	285 326 278

Balanse 2023 Eitillstad borettslag

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		490 000	490 000
Sum innskutt egenkapital		490 000	490 000
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		1 095 164	402 992
Sum opptjent egenkapital		1 095 164	402 992
Sum egenkapital	9	1 585 164	892 992
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	10	106 934 630	111 659 550
Borettsinnskudd		84 894 000	84 894 000
IN nedbetalt fellesgjeld	10	90 684 581	86 426 450
Sum langsiktig gjeld		282 513 211	282 980 000
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		33 374	26 207
Leverandørgjeld		236 009	261 461
Påløpne renter		1 412 606	920 010
Annen kortsiktig gjeld		336 094	245 608
Sum kortsiktig gjeld		2 018 084	1 453 286
Sum gjeld		284 531 294	284 433 286
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		286 116 458	285 326 278
Pantstillelser	11	282 513 211	282 980 000

Sted: _____

Dato: _____

Knut Valle
Styreleder

Stian Berget
Styremedlem

Mona Stensrud
Styremedlem

Natalia Novojilova
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag. Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter

Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening. Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet. Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk

Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkkonto i Usbl.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 670 924	2 567 664
3601 Innkrevde felleskostnader næring	348 192	334 800
3609 Leie parkering	162 336	160 556
3617 TV og bredbånd	344 568	258 426
3618 Leietillegg strøm	765 278	789 628
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	0	86 142
3625 Lading av elbil	85 450	49 750
3650 Innkrevde felleskostn. renter	4 811 133	2 733 400
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	182 760	51 238
Sum	9 370 641	7 031 604

Note 2 - Andre driftsinntekter

	2023	2022
3957 Nøkkelsalg	2 100	3 000
Sum	2 100	3 000

Note 3 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	35 250	35 250
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønssystemet	250 000	250 000
Sum	285 250	285 250

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0,05

Note 4 - Varige driftsmidler

	Boligeiendom inkl tomt
Anskaffelseskost pr.01.01 :	282 980 000
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	282 980 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	282 980 000
Anskaffelsesår :	2012
Antatt levetid i år :	

Borettslaget består av 98 andeler og 2 næringsseksjoner.

Eiendommer er oppført på g.nr 236, b.nr 1 i Oslo kommune. Eiertomt på 4 515 kvm og utgjør 50 936 400 kr av byggets verdi.

Borettslagets eiendommer er forsikret gjennom IF polise nr.1505860.

Note 5 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2023	2022
6310 Faste kostnader innleid vaktmestertjeneste	138 066	130 875
6340 Heisalarm	2 887	2 201
6360 Annet renhold	5 753	457
6361 Fast renhold	117 653	118 652
6364 Matteleie	28 226	31 699
6391 Snømåking/strøing/feiing	27 468	0
6392 Containerleie/tømming	9 013	0
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	4 318	522
Sum	333 383	284 407

Note 6 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Leie av datautstyr	6 105	5 745
Sum	6 105	5 745

Note 7 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2023	2022
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	4 048	3 537
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	989	1 552
6552 Driftsmateriell	983	1 588
Sum	6 020	6 677

Note 8 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	2 876	5 395
6602 Vedlikehold VVS	0	9 375
6603 Vedlikehold elektro	0	66 466
6605 Vedlikehold fellesanlegg	0	11 268
6608 Vedlikehold varmeanlegg	66 688	0
6611 Vedlikehold heiser	144 015	187 996
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	0	19 624
6617 Vedlikehold brannvernustyr	3 906	6 594
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	2 661	0
6648 Vedlikehold dører og porter	10 019	18 891
6663 Vedlikehold ventilasjon	125 790	47 798
Sum	355 955	373 406

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

Note 9 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	490 000	0	490 000
Sum innskutt egenkapital	490 000	0	490 000
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	402 992	692 172	1 095 164
Sum opptjent egenkapital	402 992	692 172	1 095 164
Sum egenkapital	892 992	692 172	1 585 164

Note 10 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Handelsbanken	Handelsbanken
Lånenummer:	90537030665	90537030657
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2013	2013
Rentesats:	5.29 %	5.29 %
Beregnet innfridd:	01.01.2062	01.10.2043
Opprinnelig lånebeløp:	183 868 500	14 217 500
Lånesaldo 01.01:	105 642 497	6 017 053
Avdrag i perioden:	4 288 779	436 141
Lånesaldo 31.12:	101 353 718	5 580 912
Saldo 5 år frem i tid:	101 353 718	4 698 603
Andelssaldo 01.01:	78 226 003	8 200 447
Innbetalt IN i perioden:	4 288 779	242 535
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	273 183
Andelssaldo 31.12:	82 514 782	8 169 799
Sum pantegjeld for lån:	183 868 500	13 750 711

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537030657	1	186 109	186 109
	1	180 764	180 764
	1	172 989	172 989
	1	169 588	169 588
	1	167 158	167 158
	1	166 186	166 186
	1	164 729	164 729
	1	162 785	162 785
	2	151 609	303 218
	1	148 693	148 693
	1	148 207	148 207
	1	146 749	146 749
	1	141 890	141 890
	1	139 946	139 946
	1	137 031	137 031
	1	134 601	134 601
	1	133 144	133 144
	1	132 658	132 658
	1	132 172	132 172
	1	131 686	131 686
	1	128 770	128 770
	1	125 855	125 855
	1	118 080	118 080
	1	117 108	117 108
	2	112 735	225 470
	2	112 249	224 498
	1	111 763	111 763

Langsiktig gjeld

	1	109 819	109 819
	1	106 904	106 904
	1	104 474	104 474
	1	103 988	103 988
	1	101 558	101 558
	1	91 840	91 840
	1	89 410	89 410
	1	86 981	86 981
	1	85 523	85 523
	1	84 551	84 551
	2	82 121	164 242
	1	77 262	77 262
	1	68 108	68 108
	1	54 406	54 406
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 90537030665	1	2 488 573	2 488 573
	1	2 417 100	2 417 100
	1	2 313 138	2 313 138
	1	2 267 655	2 267 655
	1	2 235 167	2 235 167
	1	2 222 172	2 222 172
	1	2 202 679	2 202 679
	1	2 176 689	2 176 689
	2	2 027 245	4 054 490
	1	1 988 259	1 988 259
	1	1 981 762	1 981 762
	1	1 962 269	1 962 269
	1	1 897 293	1 897 293
	1	1 891 848	1 891 848
	1	1 871 303	1 871 303
	1	1 832 317	1 832 317
	1	1 825 820	1 825 820
	1	1 822 800	1 822 800
	1	1 799 829	1 799 829
	1	1 780 337	1 780 337
	1	1 773 839	1 773 839
	1	1 767 342	1 767 342
	1	1 760 844	1 760 844
	1	1 721 859	1 721 859
	1	1 700 000	1 700 000
	1	1 682 873	1 682 873
	1	1 670 747	1 670 747
	1	1 596 000	1 596 000
	1	1 578 912	1 578 912
	1	1 543 000	1 543 000
	1	1 521 061	1 521 061
	2	1 507 438	3 014 876
	2	1 500 941	3 001 882
	1	1 494 443	1 494 443
	1	1 468 453	1 468 453
	1	1 465 917	1 465 917

Langsiktig gjeld

	1	1 429 467	1 429 467
	1	1 396 980	1 396 980
	1	1 390 482	1 390 482
	1	1 362 000	1 362 000
	1	1 357 994	1 357 994
	1	1 293 018	1 293 018
	1	1 275 000	1 275 000
	1	1 228 042	1 228 042
	1	1 200 000	1 200 000
	1	1 195 555	1 195 555
	1	1 163 067	1 163 067
	1	1 143 574	1 143 574
	1	1 130 579	1 130 579
	1	1 100 000	1 100 000
	2	1 098 091	2 196 182
	1	1 059 105	1 059 105
	1	1 033 115	1 033 115
	1	1 000 000	1 000 000
	1	979 000	979 000
	1	945 000	945 000
	1	841 530	841 530
	1	721 000	721 000
	1	650 000	650 000
	1	555 000	555 000
	1	507 230	507 230
	1	471 500	471 500
	1	279 409	279 409
	1	251 013	251 013
	1	211 000	211 000
	1	193 000	193 000
	1	1 328	1 328
Forventet månedlig økning av fellesutgifter ved første avdrag	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Forv. økning
Lån 90537030665 har første avdrag 01.10.2042 med kr 729 672	1	2 488 573	5 972
	1	2 417 100	5 800
	1	2 313 138	5 551
	1	2 267 655	5 442
	1	2 235 167	5 364
	1	2 222 172	5 333
	1	2 202 679	5 286
	1	2 176 689	5 224
	2	2 027 245	4 865
	1	1 988 259	4 771
	1	1 981 762	4 756
	1	1 962 269	4 709
	1	1 897 293	4 553
	1	1 891 848	4 540
	1	1 871 303	4 491
	1	1 832 317	4 397
	1	1 825 820	4 382

Langsiktig gjeld

1	1 822 800	4 374
1	1 799 829	4 319
1	1 780 337	4 272
1	1 773 839	4 257
1	1 767 342	4 241
1	1 760 844	4 226
1	1 721 859	4 132
1	1 700 000	4 080
1	1 682 873	4 038
1	1 670 747	4 009
1	1 596 000	3 830
1	1 578 912	3 789
1	1 543 000	3 703
1	1 521 061	3 650
2	1 507 438	3 617
2	1 500 941	3 602
1	1 494 443	3 586
1	1 468 453	3 524
1	1 465 917	3 518
1	1 429 467	3 430
1	1 396 980	3 352
1	1 390 482	3 337
1	1 362 000	3 268
1	1 357 994	3 259
1	1 293 018	3 103
1	1 275 000	3 060
1	1 228 042	2 947
1	1 200 000	2 880
1	1 195 555	2 869
1	1 163 067	2 791
1	1 143 574	2 744
1	1 130 579	2 713
1	1 100 000	2 640
2	1 098 091	2 635
1	1 059 105	2 542
1	1 033 115	2 479
1	1 000 000	2 400
1	979 000	2 349
1	945 000	2 268
1	841 530	2 019
1	721 000	1 730
1	650 000	1 560
1	555 000	1 332
1	507 230	1 217
1	471 500	1 131
1	279 409	671
1	251 013	602
1	211 000	506
1	193 000	463
1	1 328	3

Langsiktig gjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN) er behandlet etter gjeldsmetodeløsningen. Ekstrainnbetalinger fra eiere klassifiseres som forskuddsbetaling av eiers kapitalkostnader, og står i balansen under langsiktig gjeld.

Gjelden til eier vil bli redusert i takt med nedbetalingen av fellesgjelden etter opprinnelig nedbetalingsplan, og årlig nedkvikting framkommer i resultatregnskapet som inntekt etter driftsresultat før IN.

Note 11 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	197 619 211
Innskuddskapital	84 894 000
Boligselskapets pantesikrede gjeld	282 513 211
Bokført verdi av pantsatt eiendom	282 980 000

Resultat og balanse med noter for Eitillstad borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Eitillstad borettslag

Styreleder	Knut Valle (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Mona Stensrud (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Natalia Novojilova (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Stian Berget (sign.)	23.02.2024

Til generalforsamlingen i Eitillstad Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Eitillstad Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav,
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom den øvrige informasjonen og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt øvrig informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom øvrig informasjon fremstår som vesentlig feil. Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og 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 som

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på hensiktsmessigheten av ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen ved avleggelsen av årsregnskapet, basert på innhentede revisjonsbevis, og hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifierer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet inntil datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke fortsetter driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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."

Kai Holhjem

Statsautorisert revisor

På vegne av: KPMG AS

Serienummer: 9578-5999-4-1668123

IP: 51.174.xxx.xxx

2024-02-26 19:46:09 UTC



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>

Årsmelding 2023 - Eitillstad borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Knut Valle
Styremedlem, Natalia Novojilova
Styremedlem, Mona Stensrud
Styremedlem, Stian Berget
Varamedlem, Kushtrim Asanoski

Styret i Eitillstad borettslag består av 2 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Eitillstad borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Eitillstad borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 998933404
Eitillstad borettslag består av 98 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Eitillstad borettslag er fullverdiforsikret i If Skadeforsikring NUF, avtalenr SP1505860. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

Eitillstad Borettslag HMS-rapport for 2023-2024

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Eitillstad borettslag har et system som tilfredsstillende myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet. I samsvar med forskriften, har vi iverksatt rutiner for å avdekke, rette opp og forebygge overtredelser av krav fastsatt i eller i medhold av helse-, miljø- og sikkerhetslovgivning. Vi foretar systematisk overvåking og gjennomgang av internkontrollen for å sikre at den fungerer som forutsatt.

Vaktmesteren følger opp den daglige og periodiske kontrollen av avtrekk i trappeløp, felles brannvarslingsanlegg, skilt/lys for rømningsveier samt kontroll/rydding av fellesarealer. Resultatet av brannvernrunder rapporteres skriftlig til styreformann.

I tillegg til rutinekontroll av brannvernssikkerhet, som gjennomføres av vaktmesteren, utfører vi også årlig kontroll av pulverapparater i fellesarealer. Denne kontrollen utføres av sertifisert brannvern konsulent, Aktiv Brannvern AS.

Vi jobber kontinuerlig med å identifisere HMS-relaterte farer og problemer og på denne bakgrunn vurderer vi risiko, samt utarbeider planer og tiltak for å redusere risikoforholdene.

I denne forbindelse har vi gjennomført flere tiltak i løpet av året:

1) Aktiv Brannvern AS har gjennomført lovpålagt årlig kontroll av brannslukkende apparater i fellesarealer.

2) Elotec AS har hatt grundig gjennomgang av brannvarsling system.

3) Styret passer på å gi jevnlig påminnelser til beboere for å være oppmerksom på brannsikkerhet i sitt eget hjem, sørge for kontrollere sitt eget brannslukking utstyr, bytte batteri i røykevarselen etc.

4) Vi planlegger fellesbrannøvelse i løpet av høsten 2024.

5) Det ble registrert faraomaur i flere leiligheter i blokk B. Styret innkalte Rentokill AS for å bekjempe og unngå videre spredning av innsekter. Tiltaket ble vellykket, og bygningen ble rensset for maur.

Styrets arbeid, årsmelding 2023-2024

Styrets arbeid, mai 2023 til april 2024

Borettslagets visjon legger klar føring for styrearbeidet:

«Vi skal til enhver tid være det borettslaget i området som har de mest optimale vilkår på finansiering av eiernes lån.

Vår drift av sameiet skal ha høy kvalitet og til enhver tid være så kostnadseffektivt som mulig».

Styret mener vi har forholdt oss til ovennevnte for aktivt å ivareta beboernes interesser.

Med 98 leiligheter krever daglig drift og løpende henvendelser styrets oppfølging gjennom hele året. Styret har hatt seks styremøter siden generalforsamlingen i 2023. Vi minner om at referater fra styremøter legges på eitillstad.net, og fra 2024 også på USBL/Bonabo. Vi er opptatt av jevnlig og godt vedlikehold. Borettslaget er 12 år nå, og vi må forvente noen større vedlikeholdsprosjekter fremover.

På generalforsamlingen i 2023 ble det stemt for å kunne montere varmluftspumper til bruk som kjøling i leilighetene. Det viste seg imidlertid at det var større utfordringer knyttet til avrenning enn antatt, og at slike pumper ikke er egnet for våre leiligheter/balkonger.

En liten komité meldte seg til å arrangere et nabotreff på uteområdet, og det ble arrangert en hyggelig sommerfest på enga utenfor A.

Hovedrengjøring ble gjort i september. Se også egen HMS-rapport.

Juletrærne ble satt frem i desember, både i inngangspartiene i A og B, og ved garasjeporten.

Firmaet Power Clean har gjort en større kartlegging av kjøkkenventilatorer i fjor. Det ble avdekket at tre av leilighetene hadde kjøkkenventilator av typen som ikke går til sentralt anlegg. Disse ble endret til godkjent type, og det ble lagt ut informasjon om at beboere som planlegger å skifte kjøkkenventilator må sende melding til styret.

For første gang i borettslaget har det i løpet av året blitt solgt en bruksrett til p-plass fra en beboer til en annen. Salget har skjedd i henhold til vedtektene.

Styret har fått sjekket om byggene våre er egnet for å montere solcellepanel på taket, og det ble avklart at dette dessverre ikke er egnet her.

Det har vært ønsket fra beboere om å finne en løsning for å lade el-sykler i garasjen. Av brannsikkerhetsgrunner er det ikke anledning til selv å trekke skjøteledning fra kontaktpunkt og inn til egen bod, og løse el-sykkelbatterier skal lades under oppsyn i egen leilighet. Sykler som har integrert batteri kan lades der det er kontakter på fellesareal i garasjen.

Over en lang periode har skadedyrkontrollen sjekket leiligheter i B for faraomaur. Hele bygget er nå klarert og skal være maurfritt.

Vi har hatt en flere måneder lang periode hvor varmtvannet av og til var lunkent. Hafslund fant til slutt ut at det var en feil i systemet på fjernvarmesiden (ikke på vårt anlegg).

Styret har vurdert hvilke kommunikasjonskanaler vi skal bruke, og har en tid prøvd ut Bonabo på usbl.no som kommunikasjonskanal. Det viste seg at Bonabo på USBL.no foreløpig er lite brukervennlig for beboere. Møtereferater og informasjon legges inntil videre både på Bonabo og eitillstad.net og med link fra Facebook. Facebook vil fortsatt ikke være et sted for å melde saker til styret, da brukes post@eitillstad.net.

Vi har valgt å reforhandle avtalen med Telia for internett og TV, og ny avtale trer i kraft fra 1. juni.

Fire beboere har hatt problem med porttelefonen sin, og styret vurderte at det var på tide å skifte til nytt porttelefonsystem. Dette er sett i sammenheng med å få montert automatiske døråpnere til hoveddører i A og B i løpet av våren. Telia setter opp modem ved inngangspartiet i A og B, og firmaet StepLock skifter ut navnetavlene i begge bygg.

Et planlagt arbeid fra Elvia i starten av mars skapte store problemer for oss, og slo blant annet ut internett, skapte problem med callingsystemet og – ikke minst – begge heisene i B stoppet. Det viste seg at begge heisene måtte skifte frekvensomformer (kretskort), og tapre beboere i B måtte klare seg uten heiser i omtrent en uke. Det er meldt som forsikrings sak. Når årsmeldingen skrives er det uklart hva som blir utfallet av denne saken.

Av 76 plasser i garasjen har 35 mulighet for lading, og flere av plassene med lading benyttes per i dag fortsatt av beboere uten elbil.

Generalforsamling 2024: 15. mai klokken 17:30, i Salen på Kruttverket kafe.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

ENDRINGER

Eitillstad Borettslag

1. Vedtekter Eitillstad borettslag

Kommentert [MS1]: Navnet endres til Svartdalsparken dersom dette vedtas av generalforsamlingen 15.5.24.

VEDTEKTER

for

Eitillstad Borettslag Org. nr: 998 933 404

Vedtatt på stiftelsesmøte den 18. september 2012, med senere endringer 13. mai og sist den 15.13. mai 2024

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Eitillstad borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

3) Borettslaget har endret navn fra Eitillstad borettslag til Svartdalsparken borettslag 15.5.24.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn &.1 andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter, som skal finnes tilgjengelig på oppslagstavle og på nett. ~~få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.~~

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes pkt 4-4.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte

godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.

(4) 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.

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf. borettslagsloven § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres [på usbl.no, og interesserte beboere må selv følge med der i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.](#)

4 BORETT, UTEAREAL, PARKERING OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er lov å holde dyr, når brukeren søker om det og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne og eiendommen i seg selv.

4-2 Utearealer

- (1) Barnehagen disponerer utearealer i tilknytning til barnehagen innenfor åpningstidene. Disposisjonsretten gis rettsvern på tilfredsstillende måte.
- (2) Det planlegges fire lignende blokker på Eitillstad. Etter ferdigstilling av blokker skal brukerne i blokkene ha rett til å benytte hverandres utearealer. Dette innebærer at beboerne i hus 1 og hus 2 vil kunne benytte utearealene til hus 3 og hus 4 og vis a versa.

4-3 Parkering

- (1) Det er underjordisk garasjeanlegg som er organisert som seksjon i Eitillstad eierseksjonssameie. Eierandelene til garasjeseksjonen i seksjonssameiet er knyttet til andelene i borettslaget. Plassene fordeles av styret og kan omfordeles ved behov. ~~se pkt 4-3 (2) nedenfor.~~
- (2) Garasjeanlegget inneholder et begrenset antall HC-plasser. Disse kan tildeles leiligheter uten dokumentert behov, dersom parkeringsplassene ikke allerede er i bruk av en med dokumentert behov. Dersom en bruksberettiget har dokumentert behov for HC-plass, skal denne tildeles nærmeste HC-plass som ikke allerede er i bruk av en med dokumentert behov for slik plass.
- (3) Felleskostnader kreves inn pr. plass. Se for øvrig kapittel 7.
- (4) ~~Bruksretten til parkeringsplass~~ ~~Parkeringsplassen~~ er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor en andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan selge ~~bruksretten til parkeringsplassen~~ til en annen andelseier i borettslaget. ~~Bruksretten~~ til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte andel den 16/12.2013 i dok. 1089827 og den 5/12-2012 i dok. 1034004. Salg av ~~bruksrett til~~ parkeringsplass er ikke gyldig før andelseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra styret på aksept av transporten og når transport av retten til parkering er tinglyst på ny andel hos Kartverket. Andelseier må underrette styret om tinglyst transport.
- (5) Det er fem parkeringsplasser på bakkenivå på eiendommen. Tre (derav den ene HC-plassen) vil benyttes i forbindelse med henting/levering innenfor barnehagens åpningstider.

4-4 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, 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.
 - Andelseier 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik 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 oppstaking og rensing av innvendig avløpsledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved enkelttilfeller av insekter eller skadedyr i en leilighet, plikter andelseier selv å bekoste bekjempelse og eventuelt dekke forsikringssak-

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

(8) Dersom en andelseier ønsker å bytte ventilasjonshetta på kjøkkenet, så skal styret kontaktes i forkant. Alle ventilasjonshetter som installeres skal være tilpasset sentralavtrekk. Alternativt kan kullfilter benyttes.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utvendig vedlikehold av vinduer. Videre

omfatter den også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 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 tvangsfullbyrdselslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene fastsettes av styret og betales 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.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to til fire styremedlemmer og inntil tre varamedlemmer.

- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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.
- (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 ~~referat~~ protokoll over styresakene. Protokollen-Referatet skal godkjennes av skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene, og godkjenning kan gjøres digitalt.

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 laget 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. borettslagsloven § 3-2, andre ledd,
 3. salg eller kjøp av fast eiendom,
 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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 innleiving av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 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 boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmeliikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtrødende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsførere og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor

uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagsloven § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn:

Adresse:

Eitillstad borettslag

Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Onsdag 15.05.2024 kl. 17:30 - Kafe Kruttverket i rommet Salen Arnljot Gellines vei 41

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

underskrift

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.08.24 Side 1 av 3

Eitillstad borettslag	Vår ref.: 189/1901	Fødselsdato eier: 07.03.1962
ARNLJOT GELLINES VEI 5 A	Type: Borettslag tilknyttet	
0657 OSLO	Eiere: Ståle Olestad Hansen	
Organisasjonsnr: 998 933 404	Andelsnr: 1901	

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 10 742

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	TV/Bredbånd	293
	Leietillegg strøm(Varmtvann)	460
	Renter IN-lån	6 820
	Renter IN-lån	495
	Avdrag IN-lån	267
	Felleskostnader	1 879
Objekt:	189/21004 Leie garasje plass (1296 - 49)	178
	Lading av el bil 189/1901 (1474 - 11)	350

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	1 575 906	Gjeld siste årsoppg.:	1 578 272
Klient ajourf. lån:	197 323 032,68	Klient gj. s. årsoppg.:	106 934 629

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 90537030657, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.08.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 77

Saldo per 26.08.2024: 5 240 567

Andel av saldo: 107 454

Første termin: 01.01.2014Første avdrag: 01.01.2023 (siste termin 01.10.2043)

IN- lån flytende rente

Lånenummer: 90537030665, Handelsbanken

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 26.08.2024: 5.54% pa.

Antall terminer til innfrielse: 150

Saldo per 26.08.2024: 100 065 050

Andel av saldo: 1 468 453

Første termin: 01.01.2014Neste avdrag: 01.10.2042 (siste termin 01.01.2062)

IN- lån - flytende rente

Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 01.10.2042 utgjøre ca kr 3 524,00 per måned for denne boligen

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Knut Valle

Adresse: ARNLJOT GELLINES VEI 5 A

Postnr/-sted: 0657 OSLO

Telefon: Mob.: 93407700

E-post: eitillstadborettslag@gmail.com

5: Restanse felleskostnader pr. 26.08.2024

Utestående saldo: 0

Felleskostnader: 0

Restanse: 0

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.08.24 Side 2 av 3

Eitillstad borettslag	Vår ref.: 189/1901	Fødselsdato eier: 07.03.1962
ARNLJOT GELLINES VEI 5 A	Type: Borettslag tilknyttet	
0657 OSLO	Eiere: Ståle Olestad Hansen	
Organisasjonsnr: 998 933 404		

5: Restanse felleskostnader pr. 26.08.2024

Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

Ved spørsmål om utestående saldo: Usbls kundesenter, tlf 22 98 38 00 eller e-post restanse@usbl.no, må kontaktes for å få oppgitt riktig utestående saldo.

6: Ligning - 2023

Annen formue:	21 501	Gjeld:	1 578 272	Andre inntekter:	402
		Utgifter:	69 874		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	678 000
Andelsnr:	1901	Partialobligasjonsnr:	1901

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	2011		
Gårds/bruksnr:	236/1		
Bygningstype:	Blokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	4515

9: Forsikring

Forsikret i:	If Skadeforsikring NUF	Polisenr:	SP1505860
--------------	------------------------	-----------	-----------

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	07.11.2012	Første innflytting:	06.12.2012	SSBnr:	H0901
Etasje:	9	Oppvarmingstype:	Fjernvarme		
Heis:	Ja				
Parkeringstype:	Garasje ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	2		
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:			
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet		
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget				
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, ...)				
	2 - Medlem i Usbl				

Fasiliteter:

OPPVARMING:

Vannbåren oppvarming av leiligheter gjennom radiatorer fra fjernvarme.

Sameiet består av til sammen 3 seksjoner, en samleseksjon for boliger som utgjør Borettslaget Eitillstad og to næringsseksjoner. Den ene av næringsseksjonene er i første etasje med tilhørende tilleggsdel i andre etasje, og den andre av næringsseksjonene som utgjør garasjeanlegget er i kjelleren. Samleseksjon bolig består av 97 leiligheter. Seksjon 1 er regulert til boligformål og seksjon 2 og 3 er regulert til næringsformål

PARKERING:

(4) Parkeringsplassen er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor en andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan selge parkeringsplassen til en annen andelseier i borettslaget. Retten til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte andel den 16/12.2013 i dok. 1089827 og den 5/12-2012 i dok. 1034004. Salg av parkeringsplass er ikke gyldig før andelseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra styret på aksept av transporten og når transport av retten til parkering er tinglyst på ny andel hos Kartverket. Andelseier må underrette styret om tinglyst transport.

I utgangspunktet følger plassene bolig som tidligere.

Sikringsordning fra Klara finans AS

BOD NR 35

GARASJEPLASS NR 68

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot Hårfagre

Dato utkjørt: 26.08.24 Side 3 av 3

Eitillstad borettslag

Vår ref.: 189/1901

Fødselsdato eier: 07.03.1962

ARNLJOT GELLINES VEI 5 A

Type: Borettslag tilknyttet

0657 OSLO

Eiere: Ståle Olestad Hansen

Organisasjonsnr: 998 933 404

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Eitillstad borettslag onsdag 15.05.2024 kl. 17:30 - Kafe Kruttverket i rommet Salen Arnljot Gellines vei 41.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjarne Bjerknæs

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:

Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Bjarne Bjerknæs

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:

Valgt ble: Knut Valle

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:

Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 22

Antall fremlagte fullmakter: 2

Totalt: 24

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:

Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:

Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:

Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:

Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styret foreslår at styrets honorar beholdes på kr 250 000 og at styret foretar fordelingen. Honoraret gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024. Dette er samme beløp det er budsjettet med for perioden, og er likt styrets honorar fra foregående år.

Vedtak:

Styrehonorar på kr. 250 000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Endre navn fra Eitillstad borettslag til Svartdalsparken borettslag

Navnet Svartdalsparken borettslag gir en beskrivelse av hvor borettslaget er plassert. Svartdalsparken er et kjent sted i nærområdet. Å inkludere dette i navnet vårt kan bidra til å styrke tilknytningen til nærmiljøet, og øke kjennskapen til borettslaget både blant lokalbefolkningen og potensielle kjøpere - det vil gjøre det enklere å forklare hvor vi bor. Å inkludere ordet "park" i navnet gir positive assosiasjoner.

Til tross for at navnet på borettslaget har vært Eitillstad siden 2012, oppfatter styret at det er begrenset kjennskap til historikken eller andre relevante detaljer knyttet til dette navnet. Det gir heller ingen indikasjon om hvor borettslaget er. Vi vil derfor ikke miste noen historisk tilknytning av betydning ved å endre navnet til Svartdalsparken.

Styret vil påta seg oppfølgingsjobben som en navneendring innebærer, inkludert å kontakte relevante myndigheter og organisasjoner, oppdatere dokumentasjon og informere beboere.

Vi oppfordrer beboere til å delta i avstemningen på generalforsamlingen for å sikre at beslutningen reflekterer fellesskapets ønsker.

Vedtak:

Forslag nedstemt. 15 for , 5 i mot og 4 stemte blank

5.2 Endringer i vedtektene

Styret foreslår å gjøre noen endringer og oppdaterte tilpasninger i vedtektene (se vedlegg).

Vedtak:

Det kom to benkeforslag om endringene på vedtektene:

Styrets forslag var å endre punkt 2-1(4) slik: Andelseierne plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter, som skal finnes tilgjengelig på oppslagstavle og på internett.

Benkeforslag 1: Tilføre en setning: Ved behov kan beboere be styret om å få utlevert et eksemplar av vedtektene.

Styrets forslag var å endre punkt 5-1 (4) slik: Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved enkelttilfeller av insekter eller skadedyr i en leilighet, plikter andelseier selv å bekoste bekjempelse og eventuelt dekke forsikringsak

Benkeforslag 2: Siste setning endres, slik at punktet blir slik: Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved enkelttilfeller av insekter eller skadedyr i en leilighet, plikter andelseier å melde fra til styret.

Forslag vedtatt med justeringer fra benkeforslag.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Styreleder er på valg for 2 år.

På valg: Knut Valle

Vedtak:

Valgt ble: Knut Valle for 2 år.

6.2 Valg av medlemmer til styret

Valg av 2 styremedlemmer for 2 år

På valg:

Novojilova, Natalia

Berget, Stian

Vedtak:

Valgt ble: Novojilova, Natalia for 2 år.

Valgt ble: Berget, Stian for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer til styret

Valg av varamedlem for 1 år.

På valg:

Asanoski, Kushtrim

Vedtak:

Valgt ble: Asanoski, Kushtrim for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 6. mai 2024

Vedtak:

Ingen valgt. Tid for møtet var passert.

6.5 Valg av valgkomite

Vedtak:

Ingen valgt

Protokoll for Eitillstad borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder
Protokollvitne

Bjarne Bjerknes (sign.)
Knut Valle (sign.)

28.05.2024
26.05.2024

VEDTEKTER
for
Eitillstad Borettslag Org. nr: 998 933 404

Vedtatt på stiftelsesmøte den 18. september 2012, med senere
endringer den 15. mai 2024

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

Eitillstad borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

- (1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.
- 2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 5000,-.
- (2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn &.1 andel.
- (3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagsloven § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) Andelseierne plikter å sette seg inn i borettslagets vedtekter, som skal finnes tilgjengelig på oppslagstavle og på internett. Ved behov kan beboere be styret om å få utlevert et eksemplar av vedtektene.

2-2 Sameie i andel

- (1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- (2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf. vedtektenes pkt 4-4.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

- (1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- (2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.
- (3) Nekte borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, 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.
- (4) 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.
- (5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for

betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

- (1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.
- (2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapsloven § 3.
- (3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 3-2, jf. borettslagsloven § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

- (1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.
- (2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg utpeker boligbyggelaget hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.
- (3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.
- (4) Forkjøpsretten kunngjøres på usbl.no, og interesserte beboere må selv følge med der.

4 BORETT, UTEAREAL, PARKERING OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

- (1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.
- (5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Det er lov å holde dyr, når brukeren søker om det og dyreholdet ikke er til ulempe for andre brukere og eiendommen.

4-2 Utearealer

- (1) Barnehagen disponerer utearealer i tilknytning til barnehagen innenfor åpningstidene. Disposisjonsretten gis rettsvern på tilfredsstillende måte.
- (2) Det planlegges fire lignende blokker på Eitillstad. Etter ferdigstilling av blokker skal brukerne i blokkene ha rett til å benytte hverandres utearealer. Dette innebærer at beboerne i hus 1 og hus 2 vil kunne benytte utearealene til hus 3 og hus 4 og vis a versa.

4-3 Parkering

- (1) Det er underjordisk garasjeanlegg som er organisert som seksjon i Eitillstad eierseksjonssameie. Eierandelene til garasjeseksjonen i seksjonssameiet er knyttet til andelene i borettslaget. Plassene fordeles av styret og kan omfordes ved behov.
- (2) Garasjeanlegget inneholder et begrenset antall HC-plasser. Disse kan tildeles leiligheter uten dokumentert behov, dersom parkeringsplassene ikke allerede er i bruk av en med dokumentert behov. Dersom en bruksberettiget har dokumentert behov for HC-plass, skal denne tildeles nærmeste HC-plass som ikke allerede er i bruk av en med dokumentert behov for slik plass.
- (3) Felleskostnader kreves inn pr. plass. Se for øvrig kapittel 7.
- (4) Bruksretten til parkeringsplass er tilknyttet og følger andelen ved salg. Dette gjelder også der hvor en andel har bruksrett til to eller flere parkeringsplasser. Andelseier kan selge bruksretten til parkeringsplass til en annen andelseier i borettslaget. Bruksretten til parkeringsplass er tinglyst på den enkelte andel den 16/12.2013 i dok. 1089827 og den 5/12-2012 i dok. 1034004. Salg av bruksrett til parkeringsplass er ikke gyldig før andelseier har mottatt skriftlig bekreftelse fra styret på aksept av transporten og når transport av retten til parkering er tinglyst på ny andel hos Kartverket. Andelseier må underrette styret om tinglyst transport.
- (5) Det er fem parkeringsplasser på bakkenivå på eiendommen. Tre (derav den ene HC plassen) vil benyttes i forbindelse med henting/levering innenfor barnehagens åpningstider.

4-4 Bruksoverlating

- (1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.
- (2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:
 - Andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.
 - Andelseier 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 ekteskapsloven § 68 eller husstandsfellesskapsloven § 3, andre ledd. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.
- (3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.
- (4) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

(4) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved enkelttilfeller av insekter eller skadedyr i en leilighet, plikter andelseier å melde fra til styret.

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

(6) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å sende melding til borettslaget.

(7) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfylder pliktene sine, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

(8) Dersom en andelseier ønsker å bytte ventilasjonshetta på kjøkkenet, så skal styret kontaktes i forkant. Alle ventilasjonshetter som installeres skal være tilpasset sentralavtrekk. Alternativt kan kullfilter benyttes.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utvendig vedlikehold av vinduer. Videre omfatter den også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfylder pliktene sine, jf. borettslagsloven § 5-18.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold

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

6-2 Pålegg om salg

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

6-3 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.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader

- (1) Felleskostnadene fastsettes av styret og betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- (2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8 STYRET OG DETS VEDTAK

8-1 Styret

- (1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder, to til fire styremedlemmer og inntil tre varamedlemmer.
- (2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for et år av gangen. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.
- (3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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.
- (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 referat over styresakene. Referatet skal godkjennes av av de frammøtte styremedlemmene, og godkjenning kan gjøres digitalt.

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 laget 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. borettslagsloven § 3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 innleiving av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 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 boligbyggelaget.

(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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Valg av delegerte til boligbyggelagets generalforsamling
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 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.

9-6 Stemmerett og fullmakt

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

- (1) Foruten saker som nevnt i pkt 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) Stemmelijkheid avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

- (1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse.
- (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 laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

11-1 Vedtektsendringer

- (1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to

tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra boligbyggelaget, jf. borettslagsloven § 7-12:

- Vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39. jf. lov om boligbyggelag av samme dato.

Ξ

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600007472/echjochfg>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



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 sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

NORGES EIENDOMSMEGLERFORBUND | WWW.NEF.NO | FIRMAPOST@NEF.NO



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmeglere som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

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 salgssoppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

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

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 tuner/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 utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

KORT OM OSS



Line Strifeldt Johansson

EIENDOMSMEGLER / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

Premium rådgivning

EIE Ensjø

Møt en eiendomsmegler på Ensjø i Oslo med høy lokal kunnskap.

Vi i EIE Ensjø kan hjelpe deg med alt fra befaring og verdivurdering til å selge boligen din. Vi sørger for at du får mest mulig verdi for boligen når du skal selge.

Som en del av EIE-kjeden, en av Norges største eiendomsmeglerkjeder, har vi et solid nettverk og god lokalkunnskap som vi bruker til å gi deg den beste opplevelsen når du skal kjøpe eller selge bolig. Vi har også et bredt utvalg av boliger til salgs.

Hos oss får du Premium hjelp og råd samt personlig og dedikert oppfølging gjennom hele salgsprosessen.

Kontakt oss i dag for å finne ut hvordan vi kan hjelpe deg med å finne din drømmebolig eller få solgt din nåværende bolig på best og raskest mulig måte.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verddivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verddivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkning er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdiovurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com

EIE speiler selger og kjøper™

eie.no