



Æ

Biskop Jens Nilssøns gate 20B

0659 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Line Strifeldt Johansson

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

finne ditt nye hjem

E



Ingrid Beate Thompson

EIENDOMSMEGLER

91 62 72 38

ibt@eie.no

EIE Ensjø

INN HOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	114
Kort om oss	219

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

Biskop Jens Nilssøns gate 20B, 0659 OSLO, Etasje: 1

MATRIKKE

Andelsnr. 25 Orgnr. 950158794 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Leilighet

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Totalt BRA 80 kvm består av:

- BRA-i (internt bruksareal): 63 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 17 kvm

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

AREAL

Primærrom: 63 kvm, Bruksareal: 63 kvm, BRA-i: 63 kvm , BRA-e: 17 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

2

BYGGEÅR

1957

TOMT

Eiet tomt 34071.3 m²

PRISANTYDNING

5 300 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Takstdato: 19.04.24 14:34

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 64 000,- pr. 25.03.24 14:38
Andel fellesformue: kr. 38 932,- pr. 25.03.24 14:38

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 5 300 000,- (Prisantydning)
kr 64 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 364 000,- (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 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 373 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 381 431,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 5 384,- pr. mnd.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Tv og bredbånd, fjernvarme, forretningsførsel, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, strøm til fellesarealer, diverse honorarer, vaktmestertjenester, renhold (trappevask), generell drift og vedlikehold m.m.

Det opplyses fra forretningsfører og styret at det er planlagt ca 10% økning i felleskostnader fra 1.august 2024 i forbindelse med utbygging av sentralt varmeanlegg hvor borettslaget skal gå fra fjernvarme til bergvarme og oppgradere systemet for bedre energiutnyttelse. Egen plan for fremdrift på prosjektet kan fås ved henvendelse til megler.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

Et borettslag er organisert som et selskap, dette innebærer at dersom noen av andelseierne ikke betaler sine fellesutgifter må borettslaget selv ta tapet og fordele det på de øvrige andelseieren, man kan på denne måten bli tvunget til å betale dersom andre ikke betaler sine fellesutgifter. For å hindre at dette skjer er borettslaget tilknyttet en sikringsordning som dekker borettslagets tap i en fastsatt periode dersom noen av andelseierne ikke betaler sin fellesutgifter. Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv- måneder regnet fra oppsigelsesdato.

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Emilie Grube Gjølseth Marte E Hestdal Standal

Beskrivelse

BESKRIVELSE

Leiligheten består av entré, bad, 2 soverom, separat kjøkken, stor stue og sydvendt balkong.

Det medfølger kjellerbod på 11 kvm og loftsbod på 6 kvm.

Entré: Velkommen inn i en hyggelig entré med plass til å henge fra seg yttertøy. Praktisk dørcalling for å henkelt slippe inn besøk fra hoveddøren.

Bad: Badet er fra 2006 og ble pusset opp i reg av borettslaget. Det er fliser på vegger og gulv med elektriske varmekabler. Innredningen er bestående av servant med underskap, speil med lys over, overskap, frittstående badekar med dusj og svingbar glassdør samt frittstående toalett. Servantskap, servant og armatur er skiftet ut i 2020, blandedbatteri til dusj/badekar er skiftet ut i 2019.

Kjøkken: Separat kjøkken med mye skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredning fra Epoq og JKE Design med slette fronter, heltre benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum med avrenning, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer som stekeovn, kjøl/frys og platetopp samt frittstående oppvaskmaskin. Frokostbar i ene enden med hyggelig utsyn.

Stue: Stuen er stor med god plass til mediemøbler, sofagruppe og spisebord. Store vinduer som slipper inn rikelig med dagslys, samt utgang til balkong.

Soverom: Leiligheten har 2 gode soverom. Hovesoverom har god plass til stor dobbeltseng, nattbord og garderobeskap. Soverom 2 passer fint som gjesterom, barnerom eller kontor og har god plass til seng, nattbord og garderobeskap.

Balkong: Balkongen er sydvendt og overbygd og har god plass til sittegruppe. Fint utsyn mot fellesområder og grøntarealer. Balkongen er målt opp til 8 kvm.

Det er fellesvaskeri for beboere i borettslaget.

PARKERING

Det medfølger ikke p-plass. Borettslaget har et eget system med leie av p-plasser, hvor noen får tildelt en fast plass og andre kan stå fritt på angitte plasser. Parkering er forbeholdt beboerne i Etterstad vest borettslag. Fremleie er ikke tillatt. Det er tre typer parkeringstillatelse:

1. parkeringstillatelse for de som har fast parkeringsplass (styret registrerer kjennemerket i parkeringsløsningen til P-service)
2. parkeringstillatelse for beboere med egen bil (ikke fast plass) (styret registrerer kjennemerket i parkeringsløsningen til P-service)
3. gjesteparkering (registres av beboer som beskrevet: <https://vibbo.no/etterstad-vest/tema/parkeringssystem>)

Les mer om parkeringssystemet her:

<https://vibbo.no/etterstad-vest/tema/parkering-bil-syssel-barne> vogn

Beliggenhet

BELIGGENHET

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Etterstad i Oslo, bydel Gamle Oslo. Det finnes flere skoler i

nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det finnes flere parker og grøntarealer i nærområdet,

og Etterstadparken er rett uten for døra. En kort tur unna finner du Hovindammen og Svartdalen med fine turmuligheter sommer som vinter. Rema 1000, Coop Prix, treningssenter og busstopp er like ved boligen. Det samme er Etterstad kolonihager med idyllisk hagemiljø og kafé i sesongen.

Kort vei er det også til Oslofjorden med lokale badestrender som Sørenga sjøbad og Operastranda, samt et rikt utvalg av kultur og matopplevelser. I nærmiljøet finnes også kjøpesenter på Fyrstikktorget med det du trenger til det daglige, som matbutikk, apotek, kafé, spisesteder o.l. En kort kjøretur unna ligger også Byporten shopping eller Oslo city med flere spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med gangavstand med T-bane på Helsefyr og flere bussholdeplasser i nærområdet.

BEBYGGELSE

Området består i hovedsak av blokk- og rekkehusbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 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 barnehage tilbud er av betydning for handelen, må interessenten selv sjekke dette med barnehagekontor og skolekontor for det aktuelle området.

OFFENTLIG KOMMUNIKASJON

Det er busstopp like ved boligen. For ruter og avgangstider se ruter.no eller ruter-app.

Innhold

INNEHOLDER

Stue/spisestue, kjøkken , 2 soverom, bad , entré

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av bygningssakkyndig Karl-Magnus Gustavsen, datert 19.04.24. Borettslagsleilighet: Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og

lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Bygningen generelt:

Boligblokk på 4 etasjer, kjeller og loft med bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av betong og utvendige fasader med liggende panel samt teglstein. Etterisolert i ettertid. flatt yttertak, antatt tekket med papp/membran. Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Bygningen er drenert om i 2020 inkl fuktsikring av grunnmur (knotteplast og kantlist)

Vinduer:

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2016 i spisestue, ellers eldre trevinduer fra 1993.

Dører:

Malt/finert entrédør av treverk med kikkehull og sikkerhetslås. Ingen skilt/merke for type brannklassifisering. Malt balkongdør av treverk med 2-lags isolerglass fra 1986. Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes på eldre dører.

Balkong:

Adkomst fra stuen til en 8m² Sydvendt balkong. Balkongen er oppført i stål og betong, med terrassebord på gulvet og rekkverk av stål, fasadeplater og glass. Ellers utstyrt med utebelysning. Fallforholdet, tettesjikt og slukløsning er ikke vurdert fordi bygningsdelen var tildekket/skjult.

Innvendig overflater:

På veggene er det malt tapet og malte slette flater. Innvendige tak med malte slette flater i alle rom. På gulvet er det 3-stavs laminatgulv på begge soverom, ellers 3-stavs parkettgulv i øvrige 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.

Innvendige dører:

Boligen har innvendige hvitmalt dører av treverk med slette/profilerte dørblad.

Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller av betongdekke. To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

Radon:

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

Bad/våtrom:

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 1997 med senere

utgivelser.

Dokumentasjon: Ferdigattest

Baderommet er pusset opp i regi av borettslaget i 2006 - Arbeidet ble utført av S-bygg AS. Det ble lagt nye rørstammer/hovedrør, overflater, sluk og membranløsninger. For å få ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. 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.

Overflater vegger og himling:

Fliser på vegger og malt innvendig tak. Det er utført stikkprøvekontroll 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.

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 toleransekrav iht. NS3420. Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist. 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.

Sluk, membran og tettesjikt:

Badet har sluk plassert under servantskapet og underliggende banemembran på gulvet. Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer. Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon som sier noe om produkter eller utførelse. Takstmannen har derfor ingen mulighet for å konstantere at tettesjiktet er riktig utført.

Sanitærutstyr og innredning:

Innredningen er bestående av servant med underskap, speil med lys over, overskap, frittstående badekar med dusj og svingbar glassdør samt frittstående toalett. Servantskap, servant og armatur er skiftet ut i 2020, blandebatteri til dusj/badekar er skiftet ut i 2019.

Ventilasjon:

Naturlig avtrekk fra ventil i vegg, med tilluft på 12mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

Kjøkken:

Kjøkkeninnredning fra Epoq og JKE Design med slette fronter, heltre benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum med avrenning, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer som stekeovn, kjøl/frys og platetopp samt frittstående oppvaskmaskin. Kjøkkenet er montert i 2019 (JKE) og 2021 (Epoq)
Komfyrvakt: Nei
Automatisk lekkasjestopper: Nei
Avtrekk: Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra et samlestocker i kasse bak toalettet frem til hvert enkelte tappested på kjøkken og bad. Kassen har drenshull i bunn som leder eventuelt lekkasjevann trygt til sluk.
Stoppekraner er plassert i i kassen, tilgang via inspeksjonsluke.

Avløpsrør:

Synlige avløpsrør er av plast.
Det antas at lutte- og stakemulighetene på anlegget er ivaretatt, men dette er vanskelig å kontrollere i en boligblokk med flere boliger
Avløpsrør er rehabilitert i regi av borettslaget i 2016-2017

Ventilasjon:

Boligen har naturlig ventilasjon. Løsningen er normal for byggetiden. Ventilasjonsanlegget er basert på undertrykk, og luft suges ut av leilighetene via en felles avtrekkssjakt.
Tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer sørger for at det kommer frisk luft inn i leiligheten. Disse ventilene må stå åpne hele døgnet for å sikre god og riktig utskifting av luft. 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.
Jfr. punkt om ventilasjon/avtrekk på bad og kjøkken.

Vannbåren varme:

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.
Varmeinstallasjonen er ikke funksjonstestet på befaring, men den antas å fungere normalt. Det ble ikke opplyst om noe feil eller mangler.

Elektrisk anlegg:

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang og innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er en kombinasjon av åpent- og skjult. Hovedsikringen på 40A.

Takhøyden er målt til ca. 2,50m - 2,53 i hele leiligheten.
Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l) skal ha 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).

Følgende info fremkommer av selgers egenerklæringsskjema:

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

Svar: ja, kun av faglært

Firmanavn: 2006: O. Stabell elektriske AS og S&B Bygg (?). 2019: Comfort Bryn AS. 2020: Christiania rørleggerbedrift (forrige eier)
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2006: nye soilrør, nye vannrør, renovering bad. 2019: Skifte blandedbatteri dusj/badekar. 2020: Skifte servantskap, servant og armatur.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Svar: Ja

Firmanavn: i regi av borettslaget (ved forrige eier)
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: i regi av borettslaget (ved forrige eier)

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, kun faglært

Firmanavn: ABO Installasjon AS (Ved forrige eier)
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2019: lagt inn ekstra strømkrets til kjøkken

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?

Svar: Ja

Kommentar: bytte energikilde fra fjernvarme til bergvarme samtidig som prosjektet med oppgradering av nærvarmenett og oppgradering av anlegget gjøres.

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Kommentar: Siste kvartal 2020/start 2021

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

Svar: ja

Kommentar: bytte energikilde fra fjernvarme til bergvarme samtidig som prosjektet med oppgradering av nærvarmenett og oppgradering av anlegget gjøres.

PRIMÆRRUM

Primærrum: 63 kvm

BRUKSAREAL

Bruksareal: 63 kvm

BODER

Kjellerbod er målt opp med avstandslaser på stedet til 10,55m² og rundet opp til 11m² iht gjeldene avrundingsregler.
Loftsbod er oppmålt til 6 kvm.

Standard

STANDARD

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

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ved eldre bygårder er det som oftest dette dokumentet som vedlegges (attestert eller uattestert) for bekreftelse på at bygningen ble lovlig satt opp. Det foreligger et dokument datert 13/10-1960. Approbasjon foreligger også og er byggemelding, byggeanmeldelse, skriftlig søknad som skal sendes til kommunen før et byggearbeid settes i gang. Søknaden skal gi de opplysninger som er nødvendige for at kommunen kan ta standpunkt til om vilkårene for å gi byggetillatelse er til stede. Godkjent Byggemelding/Approbasjon/Rammetillatelse er en tillatelse for tiltakets betingelser. Denne er datert 13.mai 1957.

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

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Grønn - Energikarakter G

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 5 384,- pr.mnd.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.384,00 pr. md. Herav:

Felleskostnader 5.243,- Tilgang ladesystem 41,- Trappevask 100,-

FASTE LØPENDE KOSTNADER

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

SPESIFIKASJON AV FELLESBJELD

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr.: OBBK01-98207930202

Restgjeld: 693.056,-

Restløpetid: 2 år 3 md.

Type lån: Annuitet

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rentesats: 5,85%

Lånenr.: OBOS01-98207930210

Restgjeld: 16.100.114,-

Restløpetid: 12 år 8 md.

Type lån: Annuitet

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rentesats: 5,85%

Gjeld for denne leiligheten;

Lånenr.: OBOS01-98207930210

Restgjeld: 63 881,-

Restløpetid: 12 år 8 md.

Type lån: Annuitet

Terminer per år: 12

Type rente: Flytende

Rentesats: 5,85%

Styret jobber med oppgradering/utskifting av dagens varmeanlegg. Foreløpig kostnadsoverslag på ca. kr 75 000 000-. Se generalforsamlingsvedtak av 15.05.2023 samt vedtak på ekstraordinær generalforsamling 12.02.2024. Inkludert i prosjektet er overgang fra fjernvarme til bergvarme.

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 86500575

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 334 619,- Som sekundærbolig Kr. 5 071 553,-

BORETTSLAG

Borettslag: Etterstad Vest Borettslaget,

FORRETNINGSFØRER

OBOS

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

Borettslaget Etterstad Vest har ett generelt forbud mot dyrehold. Det er derfor ikke tillatt å ha med seg - eller anskaffe katt og/eller hund. Nye leieboere skal før innflyttingen undertegne spesiell erklæring om at forbudet vil bli overholdt. Andre dyr som kan være til sjenanse for andre, er heller ikke tillatt.

Det finnes allikevel noen unntak som kan gi dispensasjonsmuligheter. To vilkår må da som et minimum kunne oppfylles; At det er gode grunner som taler for dyrehold og at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Eksempler på gode grunner som utvilsom fyller vilkåret, er blinde som har førerhund, eller en politi- eller tollbetjent som har tjenestehund. For at styret skal vurdere muligheten for dispensasjon, skal skriftlig søknad sendes sammen med godkjenning fra øvrige beboere i oppgangen. Videre må søknaden være konkret, både i forhold til eieren og husdyret.

Dyrehold som sjenerer de øvrige i betydelig grad, og som ikke avvikles eller omlegges etter klage, vil være et vesentlig mislighold som kan gi grunnlag for salgspålegg. Det samme gjelder hvis et dyrehold det er gitt tillatelse til, er til stor sjenanse.

Andelseiere kan passe hund uten å søke i inntil 10 dager inntil 4 ganger pr år. Andelseieren må varsle minst en uke i forveien via oppslag i oppgangen. Hunden må ikke være til plage for andre beboere. Styret oppfordrer til å snakke med naboene før man sier ja til hundepass.

DIVERSE

Selger opplyser at de tar med seg følgende ved flytting:

Lamper stue, gang, soverom.

Skapknottet gang

Hylle hovedsoverom

Hyller stue

Tv

Hylle og speil gang

Hyller barnerom

Rullegardiner stue

Rullegardin hovedsoverom og barnerom

Bokhyll stue

Fryser på kjøkken

Dvs: Alle hyller og lamper i alle rom bortsett fra kjøkken.

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

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. 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 brukerens 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. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Borettslaget er ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

REGULERING

Eiendommen er regulert til bolig i reguleringsplan. Kopi av situasjonskart og reguleringsbestemmelser er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse. Eiendommen er regulert til bolig med tilhørende anlegg iht. reguleringskart fra Oslo kommune datert 15.02.2023 med tilhørende reguleringsbestemmelser i S-2255 vedtatt 28.07.1977, samt kommunedelplan KDP-17 (områdeavgrensning for indre Oslo). Reguleringsplan S-2255 er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtatt 23.09.2018, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Pågående plan og byggesaker i området:
Biskop Jens Nilssøns gate 14 mfl - Utskifting av eksisterende radiatorer med hulltaking og nye rørføringer
Saksnummer: 202454659
Siste dok. 12.04.2024

Biskop Jens Nilssøns gate 20 - Boring av 38 energibrønner
Saksnummer: 202452620
Siste dok. 17.04.2024

Etterstadsletta 91 med flere - Innglassing av balkonger -
Borettslaget Etterstadsletta Vest
Saksnummer 201804140
Siste dok. 31.03.2022

Saken gjelder: ETTERSTADGATA 10. GNR. 232 BNR. 99 M.FL.
SKBO ønsker å bygge nytt sykehjem på Vålerenga.
Saksnr: 201602885

Saken gjelder: Brynsbakken - Kapasitetsøkende jernbanetiltak
Saksnr: 202212750

Saksnummer: 202005767 - Reguleringssak
Etterstadsletta 48 med flere - Dialogfase 2 - Driftsbasis for t-
bane, boliger og næring - Etterstad base

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESGJELD

kr 5 300 000,- (Prisantydning)
kr 64 000,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 364 000,- (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 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett (kjøper))

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 373 181,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 381 431,- (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 0,65%

Oppgjør Kr.7 900

Visningshonorar Kr.3 000

Tilrettelegging Kr.17 900

Markedspakke Kr.19 900

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

91-24-0066

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 bygningssakyndiges 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.

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 dekningsalg 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 / Fagansvarlig Ole Petter Søberg

SAKSBEHANDLERE

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

Ingrid Beate Thompson
Eiendomsmegler
Mob: 91 62 72 38
[/ E-post: ibt@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

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

































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







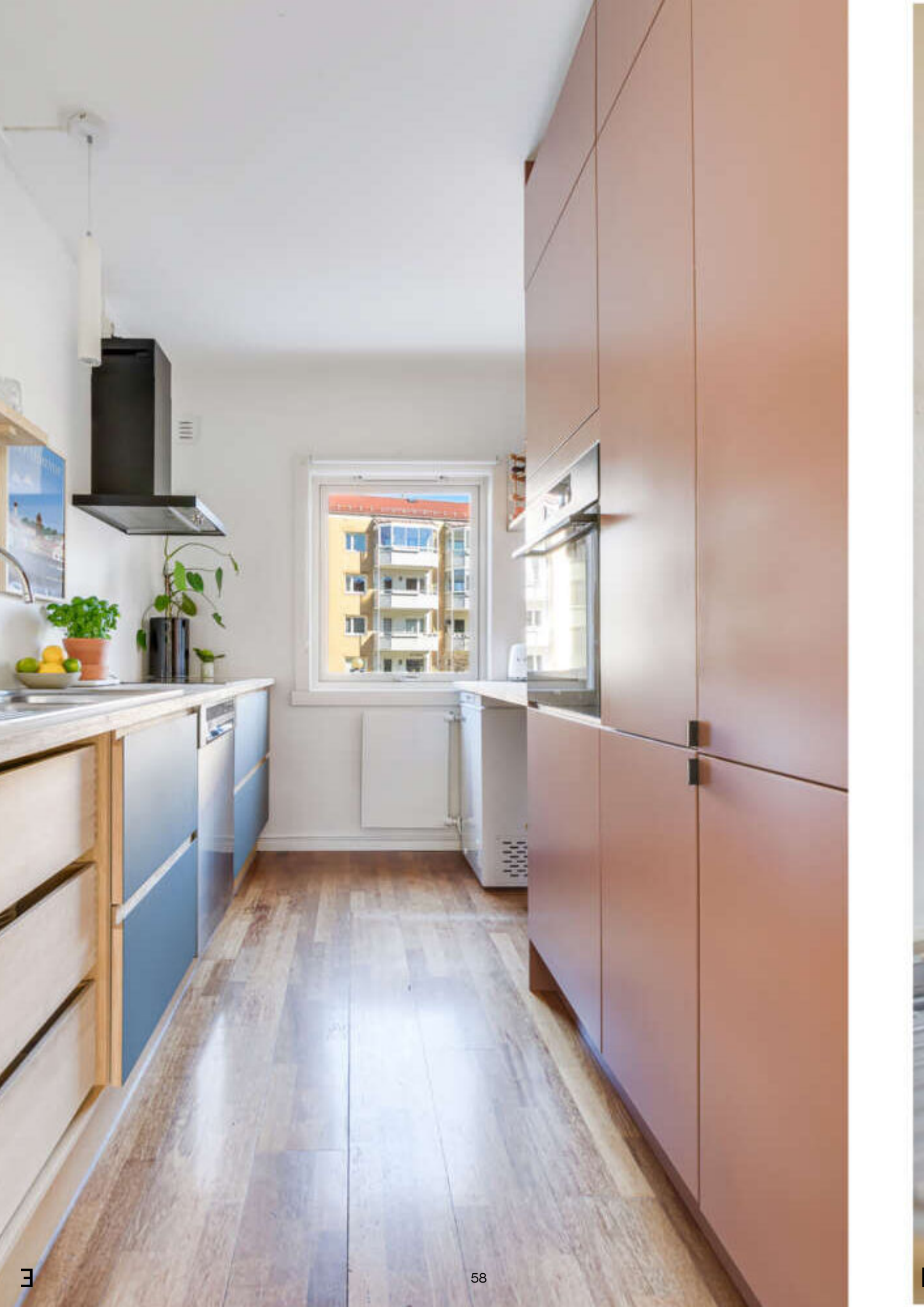






Boligen din er *verdifull*,
opplevelsen av å bruke
EIE skal også være det.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

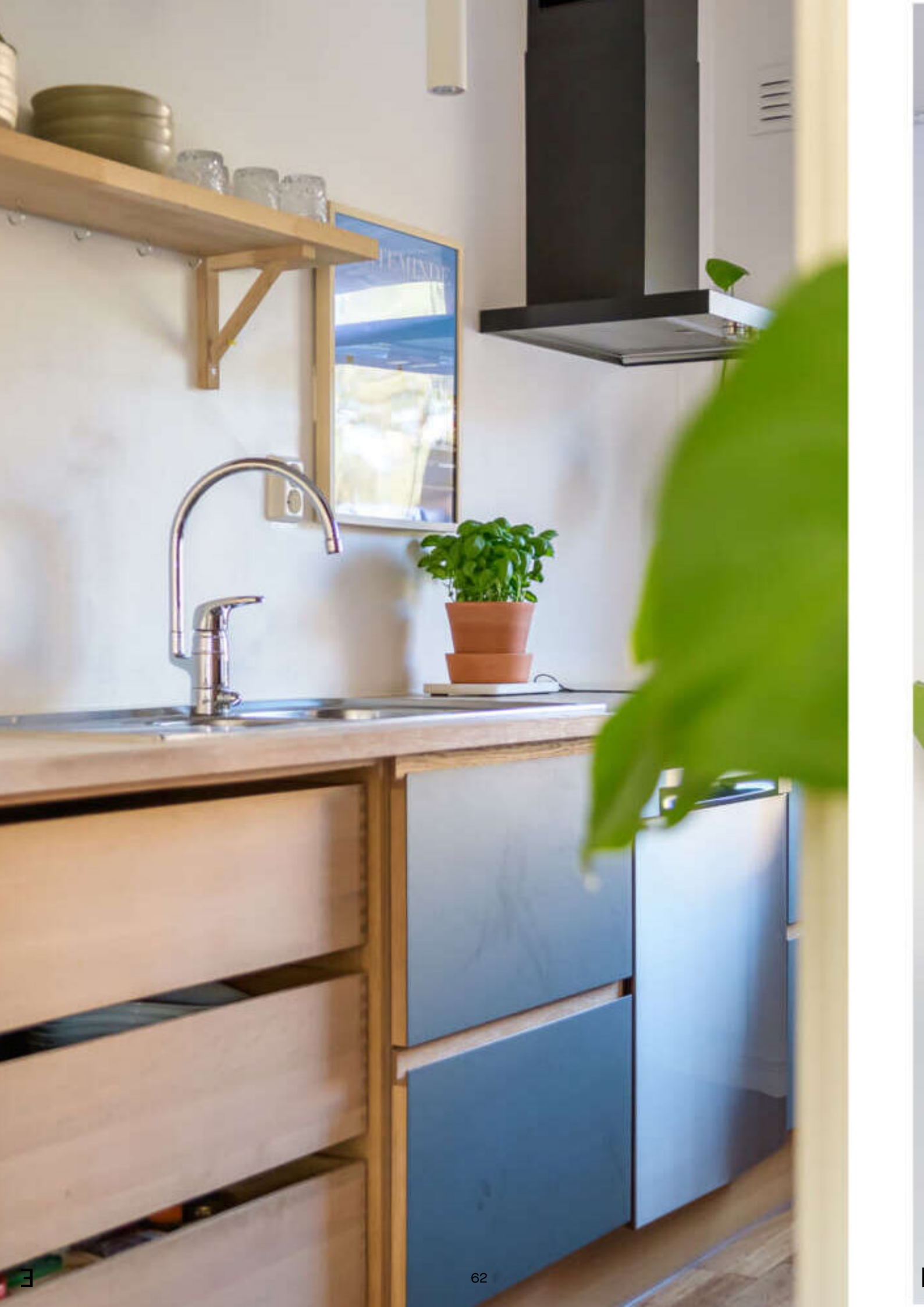
EIE eiendomsmegling





















**Både mennesker og boliger er forskjellige,
men en vellykket prosess har alltid én viktig
ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig**

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

















FLORØ





I EIE ønsker vi å være
best rustet til å gjøre den
beste jobben for deg.
Derfor kaller vi det
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



FLORØ



















Våre kunder har lagt ned mye innsats i sine hjem og sine prosjekter - de fortjener det samme fra oss. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, og er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere

EIE – Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

























Et boligsalg er to eller flere liv
som endres for alltid

EIE speiler selger og kjøperTM

EIE eiendomsmegling





























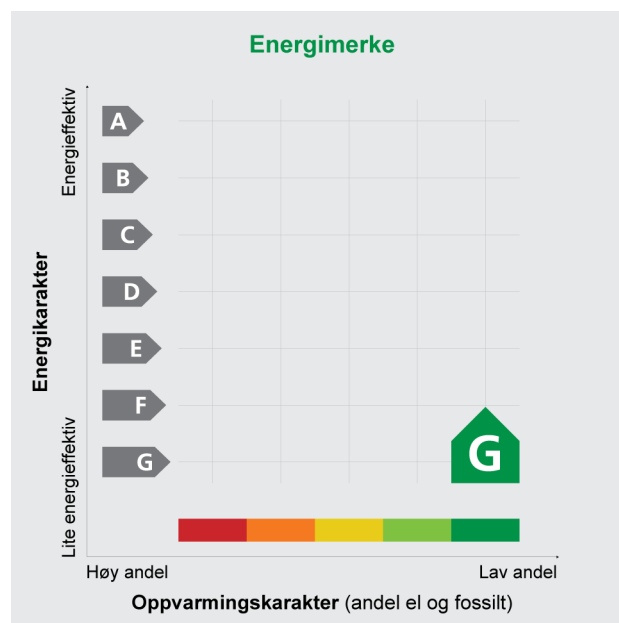
INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Biskop Jens Nilssøns gate 20B
Postnr	0659
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	125 / 125
Gnr.	237
Bnr.	19
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	H0101
Merkenr.	A2020-1176642
Dato	09.09.2020

Innmeldt av Liv Elisabeth Adams



Energiatesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

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)

- Montere tetningslister
- Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom
- Utskifting av vindu
- Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler
- Isolering av varmerør, ventiler, pumper

- Tetting av luftlekkasjer
- Etterisolering av yttervegg
- Termografering og tetthetsprøving
- Montering av termostatstyring på gulvvarme
- Individuell varmemåling i flerbolighus

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

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Registrering: Attest utstedt med enkel registrering.

Bygningskategori: Boligblokker

Bygningstype: Leilighet

Byggeår: 1957

Bygningsmateriale: Mur/tegl

BRA: 62

Ant. etg. med oppv. BRA: 1

Detaljert vegger: Nei

Detaljert vindu: Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming: Fjernvarme

Ventilasjon: Kun naturlig

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. 800 49 003 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. 800 49 003.

Tiltaksliste:

Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Biskop Jens Nilssøns gate 20B

Postnr/Sted: 0659 Oslo

Leilighetsnummer: 125

Bolignr: H0101

Dato: 09.09.2020 19:01:17

Energimerkenummer: A2020-1176642

Ansvarlig for energiattesten:

Energimerking er utført av: Liv Elisabeth Adams

Gnr: 237

Bnr: 19

Seksjonsnr:

Festenr:

Byggnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 4: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 5: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m²K eller lavere (medregnet karm og ramme).

Tiltak 6: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivare tatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 8: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivarettatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innnetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 9: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

Tiltak 10: 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.

Brukertiltak

Tips 1: 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.

Tips 2: 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.

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: 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.

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: 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.

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: 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.

HUSORDENSREGLER FOR ETTERSTAD VEST BORETTSLAG

LEIEFORHOLD OG LEIEKONTRAKTEN.

Borettslaget Etterstad Vest er andelshavernes eiendom. Som naboer må vi ha husordensregler som sikrer oss orden, ro og hygge i hjemmene våre.

For å oppnå et godt forhold mellom beboerne, må vi selv sørge for best mulig standard av bygninger, plener, veier og øvrige utvendige anlegg. Utgifter ved skader og reparasjoner må dekkes gjennom felleskostnadene. Derfor må det være i beboernes interesse å overholde disse enkle regler i husordenen.

Husordensreglene inngår som en del av husleiekontrakten, det vil si at brudd på disse er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. Det samme gjøres gjeldene for meldinger i form av rundskriv eller oppslag på tavlene, som OBOS eller styret meddeler beboerne.

Andelshaveren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordensreglene blir fulgt.

De til enhver tid gjeldene vedtekter inngår som en del av husleiekontrakten.

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om andelseiers plikter og ansvar. Bruksoverlating (framleie) av leiligheten er ikke tillatt uten skriftlig samtykke fra styret.

ALMINNELIGE ORDENSREGLER.

Navneskilt for dørtelefon bestilles gjennom styret. Vaktmester kan gi opplysning om hvor skilt til postkassen kan bestilles. Klistrelapper skal ikke benyttes.

Det skal ikke åpnes for ukjente personer via dørtelefonen. Vi er alle ansvarlig for at uønskede personer ikke får adgang til blokkene.

Barnevogner, sykler og sportsutstyr skal ikke settes i oppgangen (ved postkassene). Dette skal settes i egen lofts- eller kjellerbod. Har du ikke plass i egen bod, kan du bruke de gamle søppelrommene våre. De er åpne for alle.

Biler og ander kjøretøyer skal ikke parkeres på stikkveiene og/eller på grøntarealet i borettslaget, disse er kun for av- og pålessing. Det vises for øvrig videre til de gjeldene reguleringsbestemmelser.

Balkonger, vinduer og trapperom skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Utlufting gjennom entrédør til oppgangen er forbudt.

Parabolantenner, markiser e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret. Flagging på balkongen skal følge offisielle flaggregler. En skal derfor ikke flagge etter kl. 21.00.

Inngangsdører og dører til loft og kjeller skal alltid være låst.

REGLER OM RO I LEILIGHETEN.

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Støyende arbeider (hamring, boring, bruk av arbeidsmaskiner o.l.) er ikke tillatt på søndager og helligdager, eller etter k. 21.00 på hverdager.

Fester eller støyende sammenkomster som vil gå utover kl. 22.00 kan forekomme unntaksvis, men ikke dersom påfølgende dag er en arbeidsdag. Slike fester og sammenkomster skal ikke forekomme plagsomt ofte, og fester/støyende sammenkomster som pågår etter kl. 24 bør begrenses til et par ganger i halvåret. Det skal gis nabovarsel ved brev eller oppslag i alle oppgangene i blokka senest 2 dager før fester og sammenkomster som nevnt her.

Ved oppussing og andre støyende arbeider som strekker seg over mer enn en dag, skal det gis nabovarsel ved brev eller oppslag i alle oppgangene i blokka senest 1 uke før oppstart.

Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og på helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra berørte naboer

BRUKSOVERLATING ("framleie")

En andelseier kan ikke overlate bruken av sin bolig til andre uten videre. Med godkjenning fra styret, kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre for opp til tre år, dersom en selv har bodd i boligen minst ett av de siste to årene. Det betyr at det skal innhentes skriftlig samtykke fra styret før bruksoverlating skjer.

HUSDYR/DYREHOLD

Borettslaget Etterstad Vest har ett generelt forbud mot dyrehold. Det er derfor ikke tillatt å ha med seg – eller anskaffe katt og/eller hund. Nye leieboere skal før innflyttingen undertegne spesiell erklæring om at forbudet vil bli overholdt. Andre dyr som kan være til sjenanse for andre, er heller ikke tillatt.

Det finnes allikevel noen unntak som kan gi dispensasjonsmuligheter. To vilkår må da som et minimum kunne oppfylles; At det er gode grunner som taler for dyrehold og at det ikke er til sjenanse for de øvrige beboerne. Eksempler på gode grunner som utvilsomt fyller vilkåret, er blinde som har førerhund, eller en politi- eller tollbetjent som har tjenestehund.

For at styret skal vurdere muligheten for dispensasjon, skal skriftlig søknad sendes sammen med godkjenning fra øvrige beboere i oppgangen. Videre må søknaden være konkret, både i forhold til eieren og husdyret.

Dyrehold som sjenerer de øvrige i betydelig grad, og som ikke avvikles eller omlegges etter klage, vil være et vesentlig mislighold som kan gi grunnlag for salgspålegg. Det samme gjelder hvis et dyrehold det er gitt tillatelse til, er til stor sjenanse.

Andelseiere kan passe hund uten å søke i inntil 10 dager inntil 4 ganger pr år. Andelseieren må varsle minst en uke i forveien via oppslag i oppgangen. Hunden må ikke være til plage for andre beboere. Styret oppfordrer til å snakke med naboene før man sier ja til hundepass.

SKADEDYR

Den enkelte andelseier (beboer) har ansvar for å holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Det beste tipset en kan gi er å holde boligen ren og fri for søl og matrester.

Ingenting gjør oss mer fortvilet enn om vi får rotter og mus rundt husveggene. Manglende ettersyn og renhold pekes ofte ut som en mulig årsak til skadedyrenes inntog. Lar du matavfall stå lett tilgjengelig, inviterer du mange "ubudne gjester" på et festmåltid.

Det er derfor ikke tillatt å mate dyr og fugler på borettslagets eiendom. Dyrefor eller mat som blir liggende ved husvegg, plen eller i buskene tiltrekker seg mus og rotter.

Legg heller ikke mat i blomsterkassene eller på balkongen.

ANSVAR OG VEDLIKEHOLD AV BRANNSLUKNINGSAPPARAT

Pulverapparat anbefales plassert slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytting til soverom (ikke innerst i en fullstappet bod). Det er den enkelte andelseier og beboer som har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer, og har dermed ansvar for følgende vedlikehold og kontroll av pulverapparat:

Kontroller minst en gang i måneden at manometernålen står på grønt

Vend apparatet minst en gang i året, slik at ikke pulveret klumper seg

Se til at sikringssplinten er på plass

Se til at apparatet blir etterfylt etter bruk, evt. skiftet

Dersom det er feil ved slukkingsutstyr, må du straks melde fra til vaktmester eller styret i borettslaget.

ANSVAR OG VEDLIKEHOLD AV RØYKVARSLER

Det er påbudt at din bolig skal ha minst en godkjent røykvarsler, som høres på alle soverommene når dørene er lukket. Det er den enkelte andelseier og beboer(e) som har et overordnet ansvar for at utstyret fungerer, og har dermed ansvar for følgende vedlikehold og kontroll av røykvarsler:

Skift batteri en gang i året hvis du har røykvarsler med utskiftbart batteri

Plasser røykvarsler i taket nær eller i soverommene

Test varslerne jevnlig ved å trykke på "knott" på undersiden

Om varsleren gir fra seg pipelyd uten at noen røykutvikling er tilstede, er det et tegn på at batteri må byttes med en gang. Hvis du har røykvarsler som ikke har utskiftbart batteri (varer i 10 år) må hele røykvarsleren byttes dersom noe er feil.

Dersom det er feil ved brannvarsler, må du straks melde fra til vaktmester eller styret i borettslaget.

INNBRUDDSSALARM

For ekstra sikring av boligen mot innbrudd, kan innbruddsalarm installeres. Økt trygghet og rimeligere forsikringspremie, er gode grunner til å anskaffe innbruddsalarm. Kjøp da FG-godkjent utstyr og få en fagmann til å montere alarmen.

Tips: Ikke la det se ut som du er bortreist – det lokker innbruddstyven!

Ta inn post/aviser (snakk med nabo)

Installér tidsbryter for lys

Viderekoble telefon

RENHOLD

Vi bruker vaskebyrå for trappevask. Pass på at ikke noe står i veien eller er til hinder for de som vasker.

Beboerne skal sørge for at kjeller- og loftsboder ryddes og rengjøres jevnlig.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vaskerier og maskiner skal brukes i overensstemmelse med gitte instruksjoner, og tiden må overholdes.

Vaskeriene kan brukes alle ukedager. Vasketid hverdager fra kl. 07.00 til kl. 22.00, lørdag fra kl. 08.00 til kl. 20.00 og søndager fra kl. 11.00 til kl. 20.00.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk. Tørkeplassen skal bare brukes til tørking av vasketøy, samt til lufting av tøy og sengeklær. Matter, tepper og tøy kan bare bankes og luftes på lørdager fra kl. 08.00 til 17.00, og på onsdager fra kl. 20.00 til kl. 22.00. Tørkeplassen skal ikke brukes på søn- og helligdager, heller ikke 1. og 17. mai.

BRUK AV TRAPPEHUS, KJELLER OG LOFT

Små barn bør ikke være alene på loftet eller i kjelleren. Disse steder er ikke egnet som oppholdsrom.

Det må ikke brukes bart lys på loft eller i kjeller. Etter besøk på loft og i kjeller, skal lyset slokkes. Dører til entré og trapperom bør lukkes uten unødig støy.

BAD, WC, KRANER og RØRLEDNINGER

Det er i beboerens egen interesse å behandle innredninger og utstyr forsiktig. Feil og mangler man selv ikke kan utbedre, bør meldes til vaktmesteren.

Hvis et rør går istykker må stoppekranen stenges umiddelbart. Stoppekranen til hver enkelt leilighet er på badet.

* NB!! VENT IKKE MED Å TILKALLE VAKTMESTER ELLER RØRLEGGER.

BILPLASSER OG GARASJEANLEGG

Ved overtagelse av leilighet medfølger ikke garasje eller parkeringsplass.

Beboere som ønsker parkeringsplass eller garasje sender søknad til styret.

Søkere blir satt på venteliste, og tildeles plass/garasje etter ansiennitet i borettslag.

Andelseiere som disponerer parkeringsplass/garasje må rette seg etter de til enhver tid gjeldende regler for dette.

GRØNTANLEGG

Plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne.

Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Enver bør bidra til å verne anlegget ved bl.a. å be barna følge vaktmesterens anvisninger.

Fellesområdet skal holdes ryddig og fritt for avfall. Dersom beboer har behov for avfallssekk, i forbindelse med for eksempel oppussing, skal dette meldes styret. Styret vil følge opp fjerning av slike avfallssekker dersom de ikke blir fjernet innenfor avtalt tid.

Det er ikke tillatt å sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

GRILLING

Det er lov å bruke elektrisk – og gassgrill på balkongen, men bruk av kullgrill er ikke tillatt.

Tips: Vi har en felles grillplass med bord, benker og utepeis (ved lekeplassen). Alle er velkommen til å benytte seg av denne muligheten.

Oslo, 29. mai 2008

Vedtatt av generalforsamlingen

Endret på ordinære generalforsamling 09.05.2022

王

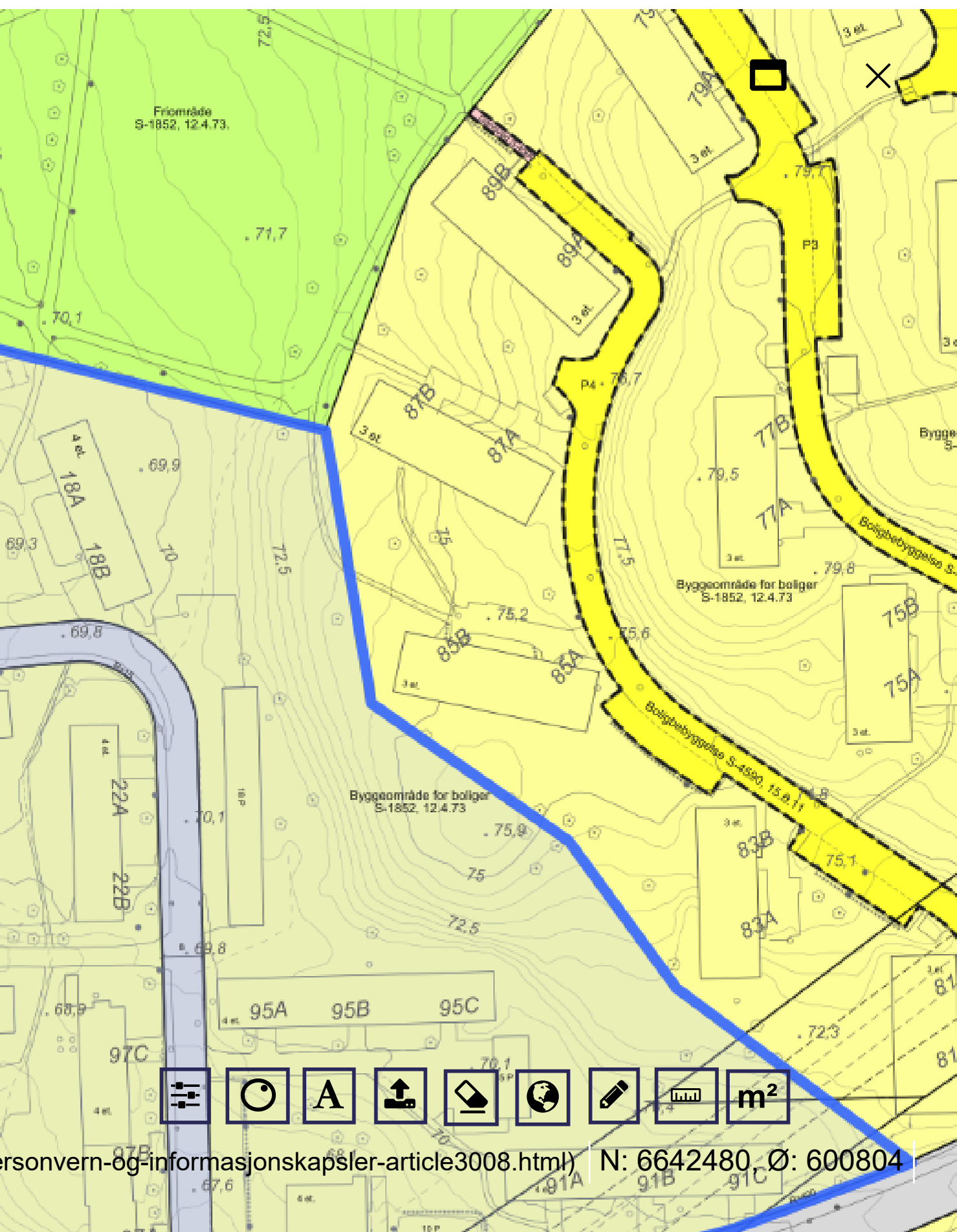
Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling



Oslo | Planinnsyn

$$()$$

Tilstandsrapport

📍 Biskop Jens Nilssøns gate 20 B, 0659 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 237, bnr. 19

Andelsnummer 25

Sum areal alle bygg: BRA: 80 m² BRA-i: 63 m²



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

Befaringsdato: 20.03.2024

Rapportdato: 26.04.2024

Oppdragsnr.: 21043-2155

Referansenummer: LU1713

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 bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som 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 bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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, annek, naust også videre • utvendige trapper • støttemurer • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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 bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

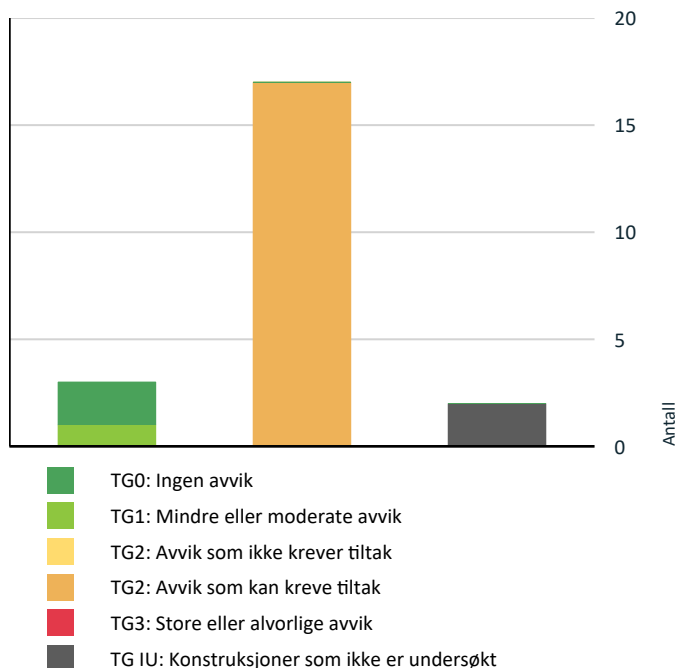
[Gå til side](#)

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 > 1. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)



Innvendig > Innvendige dører

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)



Våtrom > 1. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning

[Gå til side](#)



Kjøkken > 1. Etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannledninger

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Avløpsrør

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Vannbåren varme

[Gå til side](#)



Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

BORETTSLAGSLEILIGHET



Byggeår
1957

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Standard

Bygningen er oppført etter en eldre byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Tilbygg / modernisering

2024	Modernisering	Lakking og puss av benkeplatene på kjøkkenet
2023	Modernisering	Maling av hovedsoverom
2022	Modernisering	Maling beige farge i stue og entré
2021	Modernisering	- Maling av soverom 2 - Maling av alle vinduskarmer, unntatt vinduet ved spisetuen. - Rødfarget del av kjøkken nytt fra epoc - 2021 - Ny stekeovn, kjøl/frys og ventilator - Montere Radiator på soverom 2 - Arbeidet er utført av Andnes VVS
2019	Modernisering	-lagt inn ekstra strømkrets til kjøkken - Omlegging el. kjøkken Arbeidet ble utført av ABO installasjon AS. - Skifte blandebatteri dusj/badekar - Arbeidet ble utført av Comfort Bryn AS i regi av tidligere eier
2020	Modernisering	Skifte servantskap, servant og armatur - Arbeidet ble utført av Christiania rørleggerbedrift i regi av tidligere eier
2006	Modernisering	Nye soilrør, nye vannrør, renovering bad - Arbeidet ble utført i regi av borettslaget.

UTVENDIG

! TG IU Bygning, generelt

Boligblokk på 4 etasjer, kjeller og loft med bærende konstruksjoner i betong med utfyllende bindingsverksvegger. Etasjeskillere av betong og utvendige fasader med liggende panel samt teglstein. Etterisolert i ettertid. flatt yttertak, antatt tekket med papp/membran. Grunnmur fundamentert med betongkonstruksjoner til faste eller komprimerte masser. Bygningen er drenert om i 2020 inkl fuktsikring av grunnmur (knotteplast og kantlist)

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

Malt trevindu med 2-lags isolerglass fra 2016 i spisetue, ellers eldre trevinduer fra 1993.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

De fleste vinduene er av eldre dato, men de har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder. TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduenes alder medfører høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer. Enkelte hakk og merker må forventes på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vinduene fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må glassene og tetningslistene på vinduene skiftes ut.

Normal tid før utskifting av trevinduer er 20 - 60 år.

! TG 2 Dører

Malt/finert entrédør av treverk med kikkehull og sikkerhetslås. Ingen skilt/merke for type brannklassifisering.

Malt balkongdør av treverk med 2-lags isolerglass fra 1986

Dørene fremstår med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder. Enkelte hakk og merker må forventes på eldre dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsrapport

Dørene er av eldre dato, men de har i all hovedsak normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift alder. TG 2 er gitt som en påpekelse da dørenes alder medfører høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må glass og tetningslistene skiftes ut.

Normal tid før utskifting av tredører er 20 - 60å

! TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Adkomst fra stuen til en 8m² Sydvendt balkong. Balkongen er oppført i stål og betong, med terrassebord på gulvet og rekkverk av stål, fasadeplater og glass. Ellers utstyrt med utebelysning.

Fallforholdet, tettesjikt og slukløsning er ikke vurdert fordi bygningsdelen var tildekket/skjult.

Vurdering av avvik:

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

Rekkverket er målt til ca. 96cm, kravet iht. dagens forskrift er minimum 100 cm der nivåforskjellen er inntil 10 m (Ref: TEK17 § 12-15).

Konsekvens/tiltak

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

INNSENDIG

! TG 2 Overflater

På veggene er det malt tapet og malte slette flater.

Innvendige tak med malte slette flater i alle rom.

På gulvet er det 3-stavs laminatgulv på begge soverom, ellers 3-stavs parkettgulv i øvrige 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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

VEGGER:

Veggene har i all hovedsak normal bruksslitasje, men det registreres stedvis noe vedlikeholdsbehov (sparkelmerker o.l.).

INNSENDIGE TAK:

Innvendige tak har i all hovedsak normal bruksslitasje, men det registreres stedvis noe vedlikeholdsbehov (avflassing o.l.).

GULV:

Det registreres sprekkdannelser og fuktsvelling på soverom 2, sprekkdannelser og slitasje på kjøkkengulvet samt stedvis knirk. Overgangslist mellom kjøkken og spisestue er løs.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Boligen fungerer fint med disse avvikene, men for å få tilstandsgrad 1 må det påregnes noe overflateoppussing av vegger og innvendige tak, samt utskifting / utbedring av enkelte gulv og overgangslisten til kjøkkenet.

! TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller av betongdekke.

To utvalgte rom er kontrollert for høydeforskjell. Større avvik kan forekomme, da ikke alle rom er kontrollert.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 15 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

- I stue/spisestue ble det målt 6mm avvik på 2m, totalt 16mm gjennom hele rommet.

- På kjøkkenet ble det målt 3mm avvik på 2m, totalt 9mm gjennom hele rommet.

Det er påvist betydelig ujevnheter i gulvet ved døråpningen til kjøkkenet.

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

Konsekvens/tiltak

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

Til info:

Bygget er fra 1957. Skjevheter/retningsavvik i etasjeskillet i gamle bygg er å anse som normalt, og må forventes.

! TG 0 Radon

Det er fremlagt dokumentasjon på radonmåling og målinger ligger under grenseverdier.

! TG 2 Innvendige dører

Tilstandsrapport

Boligen har innvendige hvitmalt dører av treverk med slette/profilerte dørblad.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Dørene er av eldre dato, antagelig fra byggeår. Dørene fremstår i all hovedsak med normal bruksfunksjon og bruksslitasje ift. alder, men døren til soverom 1 går ikke i lås. Mindre skjevheter, noe nedsatt funksjonalitet og enkelte merker/ujevnheter må forventes på eldre dører.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Boligen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må døren til soverom 1 justeres.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift: Teknisk forskrift fra 1997 med senere utgivelser..
Dokumentasjon: Ferdigattest

Baderommet er pusset opp i regi av borettslaget i 2006 - Arbeidet ble utført av S-bygg AS. Det ble lagt nye rørstammer/hovedrør, overflater, sluk og membranløsninger.

For å få ferdigattest skal de ansvarlige firmaene ha gitt sine samsvarserklæringer og kontrollerklæringer på at deres arbeid er utført i henhold til lov, forskrift og tillatelser. 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.

Årstall: 2006

Kilde: Info fra sameie/borettslag



1. ETASJE > BAD

! TG 2 Overflater vegger og himling

Fliser på vegger og malt innvendig tak.

Det er utført stikkprøvekontroll 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.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist sprekker i fliser.
- Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet

Det registreres en sprukken flis i dusjsonen samt enkelte fliser med riss/sprekker i emaljen (nederste flisrad, rundt dusjbatteriet og i dusjen).

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

For å få tilstandsgrad 1, må ødelagte fliser skiftes ut. Utskifting av fliser montert direkte på tettesjikt/membran innebærer alltid en risiko for å skade membransjiktet bak. Derfor bør denne løsningen kun velges hvor andre løsninger ikke kan aksepteres. Utskiftingen krever stor omhu.

Uegnede materialer (treverk) i dusjsonen bør fuktbeskyttes/utskiftes.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 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 toleransekrav iht. NS3420.

Det er målt ca. 20mm høydeforskjell på gulv fra dørterskel til topp slukrist.

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.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er påvist enkelte små hakk i flisene samt riper i to fliser foran badekaret.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Rommet fungerer med dette avviket, det er ikke behov for utbedringstiltak. For å få tilstandsgrad 1, må ødelagte fliser skiftes ut. Utskifting av fliser montert direkte på tettesjikt/membran innebærer alltid en risiko for å skade membransjiktet bak. Derfor bør denne løsningen kun velges hvor andre løsninger ikke kan aksepteres. Utskiftingen krever stor omhu.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Tilstandsrapport

Badet har sluk plassert under servantskapet og underliggende banemembran på gulvet.

Tettesjiktet/membran ligger i all hovedsak skjult i konstruksjonen, det er derfor begrenset mulighet for kontroll. Vurderingen av tettesjiktet er derfor kun basert på alder (forventet levetid) og synlige avslutninger/symptomer. Det er heller ikke fremlagt noe dokumentasjon som sier noe om produkter eller utførelse. Takstmannen har derfor ingen mulighet for å konstantere at tettesjiktet er riktig utført.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

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

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen er bestående av servant med underskap, speil med lys over, overskap, frittstående badekar med dusj og svingbar glassdør samt frittstående toalett.

Servantskap, servant og armatur er skiftet ut i 2020, blandebatteri til dusj/badekar er skiftet ut i 2019.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Det er påvist fuktsvelling nederst på servantskapet.

Til info:

Trykknapper til toalettet kan henge litt igjen. Det oppleves ikke som et problem i hverdagen.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

Badet fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 1 må innredningen utbedres eller skiftes ut.

1. ETASJE > BAD

! TG 2 Ventilasjon

Naturlig avtrekk fra ventil i vegg, med tilluft på 12mm under dørblad. Det er påvist tilfredstillende trekk ved bruk av et papirark.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig avtrekk.

Forskrift til avhendingsloven krever mekanisk avtrekk for kunne gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

Rommet fungerer greit med naturlig avtrekk, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres mekanisk ventilasjon. Det kan være i form av en elektrisk vifte i rommet, eller en elektrisk vifte i toppen av luftesjakten. Det er imidlertid ofte vedtektet i borettslag som hindrer montering av elektrisk vifte til felles luftesjakt da det kan føre til ubalanse i avtrekk for naboene. Det bør derfor avklares med styret før tiltak utføres. Det anbefales at borettslaget ser på mulighetene for å oppgradere til et mekanisk avtrekkssystem.

1. ETASJE > BAD

! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Rommet har vegger av mur/betong. Det ble istedenfor foretatt et enkelt fuktsøk med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS2 på utsatte veggflater. Resultatet viste normale fuktverdier. Fuktsøk er bare veiledende, det er ingen garanti.

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra Epoq og JKE Design med slette fronter, heltre benkeplate, 1 1/2 oppvaskkum med avrenning, ventilator med kullfilter og innfelte hvitevarer som stekeovn, kjøøl/frys og platetopp samt frittstående oppvaskmaskin.

Komfyrvakt: Nei

Automatisk lekkasjestopper: Nei

I alle nye boliger fra 2010 (TEK10) er det krav til automatisk lekkasjestop-per i rom uten sluk der bygningens vanninstal-lasjon er uten overløp. Ved oppussing gjelder kravet ved ny montering av vanninstallasjoner. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføl-er som gir signal til en magnetventil som stenger vann-tilførselen når den mottar signal. Vanninstallasjonene det her er snakk om er som oftest oppvask-maskin, vaskemaskiner, kjøleskap med tilkoblet vann eller kaffemaskiner med tilkoblet vann. Det er ikke opplyst om noe ny montering av vanninstallasjoner på dette kjøkkenet.

Kjøkkenet er montert i 2019 (JKE) og 2021 (Epoq)

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.

Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr. Det er fremlagt opplysninger om at kjøkkenkursen er trekt om i regi av tidligere eier i 2019.

Konsekvens/tiltak

- Komfyrvakt må monteres.

1. ETASJE > KJØKKEN

! TG 2 Avtrekk

Tilstandsrapport

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forskrift til avhendingsloven krever forserte/mechaniske avtrekksløsninger fra kokesonen for å gi tilstandsgrad 0 eller 1.

Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Boligen fungerer fint med dette avviket, men for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må det etableres ventilasjonsrør fra ventilator ut til det fri eller mekanisk avtrekk med ventil direkte over kokesone. Det er imidlertid ofte vedtekter i borettslag som hindrer utluft fra ventilator på felles fasade eller felles ventilasjonssjakt. Det bør derfor avklares med styret før tiltak utføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

! TG 2 Vannledninger

Boligen har skjulte rørføringer med rør-i-rør system. Fleksible vannledninger er lagt i trekkerør fra et samlestokker i kasse bak toalettet frem til hvert enkelte tappested på kjøkken og bad. Kassen har drenehull i bunn som leder eventuelt lekkasjevann trygt til sluk. Stoppekraner er plassert i i kassen, tilgang via inspeksjonsluke.

Årstall: 2006 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

- Samlestokkene er plassert i kassen bak toalettet. Ved en lekkasje på anlegget skal det være mulig å skifte ut vannrøret til hvert enkelt tappested. Med dagens løsning krever det destruktive tiltak for å skifte ut vannrørene, anlegget er dermed ikke lett utskiftbart slik som forskriften krever.

- Avslutningen av varerørene under kjøkkenkummen er ikke vanntett. Ved en lekkasje på vannrøret vil lekkasjevannet gjøre skade på omkringliggende konstruksjoner.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Avslutningen av varerørene skal være vanntett. Dette løses beste ved å benytte veggbokser, men det kan også benyttes tettemuffer.

Det er ikke behov for noen utbedringstiltak på rørkursene, men for å få tilstandsgrad 1 må røranlegget være utskiftbart. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak på et eldre bad som dette. Når badet en gang skal renoveres vil det være naturlig med utskifting av rør.

! TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast.

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

Avløpsrør er rehabilitert i regi av borettslaget i 2016-2017

Vurdering av avvik:

- Det er påvist andre avvik:

Eier opplyser om at det renner vann fra badekaret til sluket ved dusjing. Det er antagelig et avløpsrør som er ute av posisjon.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Tilkobling av avløpsrør anbefales.

! TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon. Løsningen er normal for byggetiden.

Ventilasjonsanlegget er basert på undertrykk, og luft suges ut av leilighetene via en felles avtrekksjakt. Tilluftsventiler i yttervegg eller vinduer sørger for at det kommer frisk luft inn i leiligheten. Disse ventilene må stå åpne hele døgnet for å sikre god og riktig utskifting av luft.

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 røykappell. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende. Det er ikke opplyst om noen feil eller mangler.

Jfr. punkt om ventilasjon/avtrekk på bad og kjøkken.

! TG 2 Vannbåren varme

Boligen er oppvarmet med vannbåren varme via radiatorer, tilkoblet fjernvarmeanlegg/sentralfyringsanlegg.

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

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Det er montert ny radiator på soverom 2, denne vurderes til TG1.

Konsekvens/tiltak

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

! TG 2 Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles oppgang og innvendig elektrisk anlegg i leiligheten er en kombinasjon av åpent- og skjult. Hovedsikringen på 40A.

AVVIK TG2:

- Det er utført arbeid på det elektriske anlegget etter 1999. Alt arbeid på det elektriske anlegget etter 1999 skal være dokumentert med en samsvarserklæring, men ingen dokumentasjon er fremlagt.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på det elektriske anlegget. Elektrisk anlegg har en forventet levetid på 25-30 år.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
Det har ikke vært utført noe arbeid på det elektriske anlegget mens nåværende eier har bodd her.
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. Eier kan ikke svare for arbeid utført i regi av tidligere eiere.
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja Det har ikke vært utført arbeid på det elektriske anlegget mens nåværende eier har bodd her, men det registreres stikk, brytere og sikringer som er montert etter 1999. Alt arbeid på det elektriske anlegget etter 1999 skal være dokumentert med en samsvarserklæring. Nåværende eier har ingen dokumentasjon på utført arbeid.

2019:

-lagt inn ekstra strømkrets til kjøkken
- Omlegging el. kjøkken

Arbeidet er utført av ABO Installasjon AS. Det er ikke fremlagt noe dokumentasjon på dette arbeidet, men tidligere eier hevder i sin egenerklæring at samsvarserklæring foreligger.

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

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? Sjekker samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jmfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei
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?
Ja Deler av det elektriske anlegget er av eldre dato, og det er ikke fremlagt samsvarserklæring på alt arbeidet som er utført på det elektriske anlegget siden 1999. Det anbefales derfor en utvidet el-kontroll (NEK 405-2-3)

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

Tilstandsrapport

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

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

Det er 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 brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

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

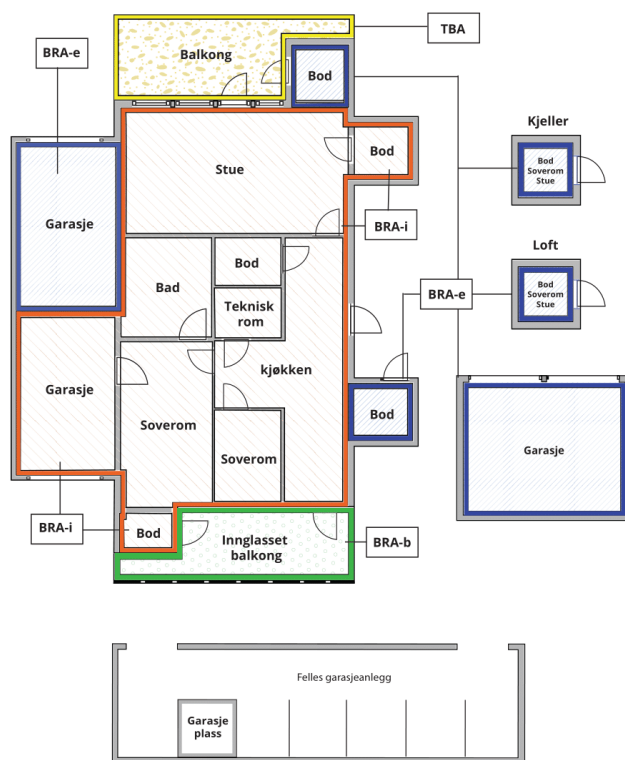
Hva er måleverdig areal?

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 bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Borettslagsleilighet

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
Loft		6		6		5	11
1. Etasje	63			63	8		63
Kjeller		11		11			11
SUM	63	17			8	5	85
SUM BRA	80						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
1. Etasje	Stue/spisestue, Kjøkken , To soverom, Bad , Entré		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Boligen er målt opp med avstandslaser på stedet til 63,41m² og rundet ned til 63m² iht gjeldene avrundingsregler.

Kjellerbod er målt opp med avstandslaser på stedet til 10,55m² og rundet opp til 11m² iht gjeldene avrundingsregler.

Balkongen er målt opp med avstandslaser på stedet til 8,4m² og rundet ned til 8m² iht gjeldene avrundingsregler.

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

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 byggt teknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: - Jfr. punkt om tilbygg / modernisering i rapporten

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. 2,50m - 2,53 i hele leiligheten.

Rom for varig opphold (stue, soverom, kjøkken o.l) skal ha 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).

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	63	0

Kommentar

Borettslagsleilighet

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
20.3.2024	Karl-Magnus Gustavsen	Takstingeniør
	Emilie Grube Gjølseth	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	19	0	0	34071.3 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Biskop Jens Nilssøns gate 20

Hjemmelshaver

Etterstad Vest Borettslaget

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
125/Etterstad Vest Borettslag	950158794	125	OBOS Eiendomsforvaltning AS / 22865999	Marthe Emilie Standal, Emilie Grube Gjølseth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
25	100	5 400	39 31.12.2023	64 000 01.03.2024

Kommentar

Andel fellesformue og fellesgjeld er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen har en attraktiv og sentral beliggenhet i barnevennlige omgivelser på Etterstad i Oslo, bydel Gamle Oslo. Det finnes flere skoler i nærliggende områder, samt et godt utvalg av både private og kommunale barnehager. Det finnes flere parker og grøntarealer i nærområdet, og Etterstadparken er rett uten for døra. En kort tur unna finner du Hovindammen med fine turmuligheter sommer som vinter. Kort vei er det også til Oslofjorden med lokale badestrender som Sørenga sjøbad og Operastranda. I nærmiljøet finnes også kjøpesenter på Fyrstikktorget med det du trenger til det daglige, som matbutikk, apotek, kafé, spisesteder o.l. En kort kjøretur unna ligger også Byporten shopping eller Oslo city med flere spisesteder, matbutikker, klesbutikker og øvrige servicetilbud. Det er et godt opparbeidet kollektivtilbud i området med gangavstand med T-bane på Helsefyr og flere bussholdeplasser i nærområdet.

Om tomten og borettslaget

Borettslaget består av 255 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Etterstad Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950158794, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse:

Biskop J Nilssøns Gt 14-28

Etterstadsletta 91-99

Gårds- og bruksnummer : 237 / 19

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten, kjøpt i 1986 er på 34 071 m².

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

Andre opplysninger

Boligen disponere én kjellerbod på 11m², og én loftsbod på ca. 11m² gulvareal med skråtak (målbart areal BRA-e = 6m²)

Beboere disponerer felles sykkelbod i kjelleren.

Telia er leverandør av kabel-tv og internett til borettslaget.

Det er fellesvaskeri for beboere i borettslaget.

Vedlikehold i borettslaget

2021/22

Oppgradering av inngangspartiene.

2020

Drenering, takstein, takluker, beslag, trapper, steinlegging, sykkelstativ

2019

Vvs vedlikehold, Brannvernkontroll og bytte av røykvarslere i alle leiligheter

2018

Utvendig maling: Vinduer, verandadører o.l. Ladeplasser for elbil, sykkelgarasjer, rens av ventilasjonskanaler.

2016/17

Rehabilitering av avløpsrør.

2016

Byttet 250 vinduer og 35 verandadører. Byttet luftepiper på 3 blokker.

2015

Byttet alle kraner til radiatoranlegget.

2014

Nye brannsikre(B60) lofts- og kjellerdører.

2006

Baderomsrehabilitering.

1994

Fasaderehabilitering - blokkene isolert, teglkledd og fikk nye store balkonger.

For øvrig vedlikehold kontakt styret i borettslaget, eller se årsberetning.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Kommentar
4 578 000	2020	Kjøpesum inkl. fellesgjeld. Iht. statistikk fra Eiendomsverdi.no

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	86500575			
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
Årsberetning/regnskap		Opplysninger om borettslaget/sameiet.	Gjennomgått	0	Nei
Forretningsfører		Opplysninger vedrørende forsikring, fellesgjeld og formue.	Gjennomgått	0	Nei
Ordrebekreftelse		Sendt til kunde.	Fremvist	0	Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Det foreligger ferdigattest vedrørende utskifting av vann- og avløpsrør samt våtromsrehabilitering, datert 02.06.2006	Gjennomgått	0	Nei
Tegninger		Ingen avvik registrert.	Gjennomgått	0	Nei
Opplysninger fra eier		Viste og gav informasjon på befaringen og tilsendt info på mail.	Gjennomgått	0	Nei
Eiendomsverdi.no		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	Nei
Megler		Tilsendte opplysninger.	Gjennomgått	0	Nei
Samsvarserklæring		Samsvarserklæring for det elektriske arbeidet ble ikke fremlagt.	Ikke vist	0	Nei
Egenerklæring		Ingen vesentlige avvik registrert.	Gjennomgått	0	Nei
Vedtekter		Eiendomsinformasjon.	Gjennomgått	0	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 symptom 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.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på 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 fukttinnhold 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 areale 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

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/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/LU1713>

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

Vedtekter

for Etterstad Vest borettslag org nr 950 158 794.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 3. mai 2006. Endret 11. juni 2014, 14. mai 2018, 28. oktober 2020, 18. mai 2021 og 09.05.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

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

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

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

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

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

(5) 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.

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister

(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) 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 forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående

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 de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Styret skal i disse tilfellene varsles.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

(3) Bygningsmessige endringer (riving av vegger, skifte av vinduer og dører, arbeid med VVS og elektro) må utføres av autoriserte fagfolk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Kun beboere i borettslaget kan velgestil styret. Dersom styremedlemmer flytter i valgt periode kan de fungere i sitt verv frem til neste generalforsamling. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til 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 disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 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 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Årsmøte 2023

Etterstad Vest Borettslag

15. mai 2023

Velkommen til årsmøte i Etterstad Vest Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

15. mai 2023 kl. 18:00, Etterstad Videregående Skole, Auditorium.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eierene kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eierene kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Informasjonsmøte om kartleggingsrapport for utskiftning av dagens varmeanlegg

Den 8. mai kl 18.00 inviteres alle beboere til informasjonsmøte i auditoriet på Etterstad videregående skole. Egen invitasjon til dette beboermøte sendes ut.

På informasjonsmøte vil Obos prosjekt, sammen med representanter fra styret, presentere de tiltakene som foreslås i kartleggingsrapporten som er utarbeidet. Informasjonen vil være et supplement til sak nr 13 på Årsmøte, og det vil være mulighet for å stille spørsmål.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Mer plass til sykkelparkering
8. Fjerning av hekk/plante ny
9. Innkjøp av prideflagg til å henge på flaggstangen
10. Utrede muligheten for å avsette område til dyrking av nyttevekster

11. Merke gjesteparkeringer
12. Oppgradering og innkjøp til grillplassen
13. Utskifting av dagens varmeanlegg
14. Endring av husordensreglene
15. Valg av tillitsvalgte
16. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i Etterstad Vest Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Tor Kjetil Dedekam Pederssen er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. 0099 Etterstad Vest BRL Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 425 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 425 000

Sak 7

Mer plass til sykkelparkering

Forslag fremmet av:

Magnus Tøndevold

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg foreslår mer plass til sykkelparkering. Både for el-sykler og vanlige sykler. Som eksempel, de gule blokkene har 8 leiligheter pr trappeoppgang og det er kun plass til å låse fem sykler forsvarlig utenfor hver dør. Jeg ønsker flere egnede sykkelparkeringer i nærheten av der jeg bor. Fremover vil vi høyst sannsynlig se flere og flere el-sykler. Dette er dyre innkjøp som fortjener forsvarlig oppbevaring. De er også ofte store sykler som ikke passer i de grønne sykkel bura. Som en begynnelse kan man feks sette av flere garasjeplasser til sykkelparkering, så man får mulighet til å låse sykkelen i nærheten av egen oppgang. Man bør også vurdere større installasjoner a la det de har bygd oppe ved de grønne blokkene. Da vil man også kunne få sykkelvogner ut av trapperommet, så det blir bedre plass til barnevogner.

Styrets innstilling

Styret støtter forslag om flere sykkelparkeringsplasser, men ikke å ta garasjeplasser. Styret utreder forslag til løsninger, og har søkt om midler fra OBOS for etablering av flere sykkelparkeringsplasser.

Forslag til vedtak

Styret bes se på oppgradering av området.

Sak 8

Fjerning av hekk/plante ny

Forslag fremmet av:

Morten Ludvigsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Utenfor BJN 28 står det tre grantrær omringet av et villniss. Tanken var sikkert at det skulle bli en fin hekk, men dessverre er det mer et palass for rotter, mus og søppel. Mitt forslag er at dette villnisset fjernes og erstattes av ny beplantning, evt ingen. Det samme gjelder hele hekken ut mot gaten som dessverre har sett bedre dager. Der søpleskuret utenfor BJN 28 en gang stod er det nå et sørgelig krater. Sammen med hekken får det

inngangspartiet til å se relativt lite innbydende ut. Forslag: fjern hekk / plant ny. Rydd opp langs borettslagets ytterkant mot gaten. Pris? Siden jeg ikke vet hva en hekk koster sier jeg 30.000 for hele arbeidet. Det er sikkert billigere.

Styrets innstilling

Styret er usikker på hvorvidt hekken og grantrærne er borettslagets tomt. Styret er for å forbedre inntrykket, men må finne ut av hvem som eier grunnen trærne/hekken står på. Styret skal i løpet av våren ha et møte med gartner for å se på hekker i hele borettslaget. Det skal legges en plan for beplantning av nye der hekkene er ødelagt, og der det mangler. Hekkene utenfor nr 28 (den delen som er borettslagets eiendom) vil da vurderes.

Forslag til vedtak

Styret skal i den utstrekning det er mulig innenfor egen tomt, oppgradere/rydde opp i villniset rundt 28.

Sak 9

Innkjøp av prideflagg til å henge på flaggstangen

Forslag fremmet av:

Morten Ludvigsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Kjøp et prideflagg til å henge på flaggstangen. Pris: 8.000kr

Styrets innstilling

Borettslaget kjøpte inn pride-flagg for noen år tilbake og vi flagger under pride uken.

Forslag til vedtak

Borettslaget har pride-flagg, så forslaget utgår.

Utrede muligheten for å avsette område til dyrking av nyttevekster

Forslag fremmet av:

Anne C. Eriksen

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Generalforsamlingen gir styret i borettslaget i oppdrag å utrede muligheten for å avsette et egnet område til dyrking av nyttevekster. Området må være stort nok til å gi god plass til dyrking direkte i jorda (ikke pallekarmer). Borettslaget tilrettelegger området ved å fjerne gresslaget, kjøre inn jord hvis dette er nødvendig, og avgrense området med tydelig merking. Nødvendig utstyr for vanning gjøres tilgjengelig for dyrkegruppa.

Beboerne danner en dyrkegruppe som tar seg av administrasjon av deltakere og drift av området. Dyrkegruppa velger en leder som får en kontaktperson i styret.

Bakgrunn for forslaget:

Det er mye gress i borettslaget, kanskje kan noe gjøres om til et område der beboerne kan dyrke direkte i jorda?

Dyrking vil fungere som et sosialt fellesskap, og vi beboere kan ha god nytte av å dyrke poteter og annet spiselig. Det er mange positive effekter av å dyrke matvekster. Det første året kan det være fornuftig å sette poteter fordi dette kan forbedre jorda. Dersom avlingen blir god kan dyrkegruppa vurdere å arrangere en potetfest på høsten?

Størrelse og plassering: vil foreslå at det er et relativt stort område, og at det anlegges et sted der det ikke er for mye gjennomgangstrafikk (altså ikke der pallekarmene er).

Det er mulig å søke støtte til innkjøp av settepoteter, jord og det man har behov for i forbindelse med dyrkingen. Obos gir støtte, og Oslo kommune kan også søkes.

Beboerne oppfordres til å danne en dyrkegruppe, deres mandat kan være å holde området i orden og administrere alt som skal til for å oppnå avling (setting, vanning, lusing, høsting). Dyrkegruppa bestemmer regler for dyrking/høsting og alt praktisk rundt dette. Alle som bor i borettslaget kan melde seg på til dyrkegruppa.

Dyrkegruppa skal ha en kontaktperson i styret. Borettslaget sørger for en form for inngjerding, f.eks. i form av tau som tydelig viser at dette er et dyrkeområde. Gruppa må få tilgang til vanningsutstyr (slanger, spreder), og gjerne et sted for oppbevaring av redskap.

Styrets innstilling

Styret er positive til tiltaket. Etter at det er lokalisert aktuelt området må det må utarbeides en kontrakt/veiledning for hvordan en ev. potetåker eller liknende skal følges opp, også en fremtidig avskaffelse av den dersom/når det er aktuelt. Det er ikke ønskelig at dyrkegruppens område skal skape økt arbeid for vaktmester. Det er dyrkegruppa sitt eget ansvar å holde området i orden.

Forslag til vedtak

Styret utreder muligheten for dyrkeområde. Beboerne må sette ned en dyrkegruppe med en kontaktperson som kan være med på utredningen.

Sak 11

Merke gjesteparkeringer

Forslag fremmet av:

Camilla Storm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Plass merke opp gjesteparkeringen slik at denne benyttes bedre. Det er ofte store glipper mellom bilene men som ikke er stor nok til en bil. Merking med striper som er vanlig alle andre steder vil gjøre at vi får utnyttet plassen bedre.

Styrets innstilling

Styret mener at det er mer plasseffektivt uten oppmerking, og ser begrenset nytteverdi av å merke opp gateparkeringen.

Forslaget avvises

Forslag til vedtak

Forslag om merking av gateparkering avvises

Sak 12

Oppgradering og innkjøp til grillplassen

Forslag fremmet av:

Camilla Storm

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

*flere benker/bord til grillplassen

*oppgradering av grillplassen så den blir triveligere med eks. pergola

Styrets innstilling

Grillplassen er planlagt oppgradert i sin helhet, inkludert nye og flere benker/bord dersom ny utforming gir plass til flere bord/benker enn i dag. Grunnet annet mer kritisk vedlikehold har styret måttet nedprioritere arbeidet med oppgradering av grillplass de to siste budsjettårene. Styret arbeider med å innhente informasjon om mulige støtteordninger og finne rom i borettslagets budsjett.

Styret ber derfor om mandat fra generalforsamlingen til å innhente forslag til utforming av og deretter gjennomføre en oppgradering av grillplassen. Gjennomføringen skjer så snart vi har midler i budsjettet.

Forslag til vedtak 1

Flere benker/bord til grillplassen

Forslag til vedtak 2

Oppgradering av grillplassen

Sak 13

Utskifting av dagens varmeanlegg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslagets varmeanlegg, inkludert varmerør på kjellerstrek, radiatorer, undersentraler og teknisk rom, begynner å kreve store kostander når det kommer til vedlikehold da systemet er fra borettslagets byggeår. Systemet har flere gamle pumper og ventiler. På grunn av dårlig trykk og varmetap må det benyttes høy temperatur på vannet til radiatorene, noe som fører til unødvendig høye regninger på fjernvarme.

Varmerør mellom leiligheter som fører vann til radiatorene er gamle og skjøre og vi har for hvert år økes risiko for vannlekkasjer. Ved bytte av radiator i noen leiligheter har det allerede ført til at vannledende rør til radiator har sprukket grunnet alder.

Styret, i samarbeid med Obos, søkte om og fikk innvilget støtte fra Enova til energikartlegging av dagens varmeanlegg. Obos prosjekt har bistått i prosessen, og de har utført en enkel visuell befarings for å inspisere de tekniske anleggene som grunnlag for energikartleggingsrapporten.

På bakgrunn av alder på anlegget og den visuelle erfaringen, samt energiforbruk, anbefales det at borettslaget gjennomfører en komplett utskifting av eksisterende innvendige varmerør, utskifting av varmerør på kjellerstrek, radiatoroppbygg, radiatorer, undersentraler og teknisk rom. En oppgradering av det nevnte vil gi en bedre energibesparelse enn dagens løsning, samt at vedlikeholdsbehov på anlegget ivaretas.

Obos prosjekt anbefaler styret å vurdere innhenting av kostnader på etablering av bergvarmeanlegg med tilhørende brønnpark, samt oppgradering av kjellerstrek, stigeledninger og radiatorer. Utvendig nærvarmenett vil vi i denne omgang ikke bli vurdert som nødvendig med tiltak/etterisolering. Årsaken er at rørene ble byttet i 2007 og det anses som lite fornuftig å grave frem rørene uten samtidig å bytte rørene, en utskifting av 16 år gamle nærvarmerør ansees ikke som økonomisk forsvarlig p.t.

Styret ønsker, i samarbeid med Obos prosjekt, å gå videre med ytterligere kartlegging og innhenting av endelig tilbud på (med estimat i kartleggingsrapport):

1. etablering av bergvarmeanlegg – estimat 13 062 500 kr inkl. mva
2. Utskifting varmerør og radiatorer – estimat 19 250 000 kr inkl. mva
3. Solceller (installert 1 blokk) - estimat 863 281 kr inkl. mva

Total estimert kostand før utredning og innhenting av endelig tilbud: 33 175 781 kr (130 101 kr /leilighet) inkl. mva.

Tiltakene vil gjennomgås på informasjonsmøte for beboere den 8. mai kl 18 i auditoriet på Etterstad videregående skole.

Etter at tilbud er innhentet vil styret starte prosjektet med arbeidet beskrevet ovenfor. Da borettslaget ikke har dette beløpet som tilgjengelige midler p.t. må det søkes om et felles lån. Styret tilstrebet å få dekket mest mulig av kostandene med prosjektet ved å søke på aktuelle støtteordninger. Obos prosjekt vil bistå i dette arbeidet.

Styrets innstilling

Det har de senere årene blitt mer og mer krevende å vedlikeholde fyrhuset og fordelingsrommene. Beboere opplever også i økende grad varierende varme i sine

radiatorer, og radiatorer som går tett grunnet mye partikler i vannet. For å kunne sikre best mulig oppvarming av alle leiligheter i dag må temperaturen på vannet som sendes ut fra fyrhuset være mye høyere enn anbefalt, noe som igjen fører til unødvendige høye regninger på fjernvarmen. Det estimeres at vi kan spare rundt 30% av dagens utgifter for fjernvarme ved oppgraderingen av vårt varmeanlegg.

Da et krevende løpende vedlikehold, ustabil regulering av systemet og bistand fra rørleggere gjør dagens varmeanlegg unødvendig dyrt og krevende å drifte, bør borettslaget gjennomføre den anbefalte oppgraderingen.

I Lov om burettslag (burettslagsloven) paragraf 8.9 er det skrevet at det ikke kreves godkjenning av generalforsamlingen for prosjekter relatert til vedlikehold. Styret ønsker allikevel å legge frem forslaget for generalforsamling da dette er et prosjekt med stor kostnadsramme som krever opptak av lån.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen gir styret mandat til videre utredning, innhenting av tilbud, samt nødvendig låneopptak for å finansiere prosjektet.

Sak 14

Endring av husordensreglene

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Husordensreglenes avsnitt om «Grøntanlegg»:

Det foreslås å legge til følgende:

«Dersom beboer har behov for avfallssekk, i forbindelse med for eksempel oppussing, skal dette meldes styret. Styret vil følge opp fjerning av slike avfallssekker dersom de ikke blir fjernet innenfor avtalt tid.»

Det foreslås at følgende slettes:

«Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets plener.»

Med foreslått endring vil avsnittet «Grøntanlegg» lyde som følger: «»

«GRØNTANLEGG

Plener og beplantning er felles eiendom, og vedlikeholdet bekostes av beboerne. Bruksplener bør brukes med forsiktighet. Enver bør bidra til å verne anlegget ved bl.a. å be barna følge vaktmesterens anvisninger.

Fellesområdet skal holdes ryddig og fritt for avfall. Dersom beboer har behov for avfallssekk, i forbindelse med for eksempel oppussing, skal dette meldes styret. Styret vil følge opp fjerning av slike avfallssekker dersom de ikke blir fjernet innenfor avtalt tid.

Det er ikke tillatt å sende opp fyrverkeri på borettslagets område.»

Styrets innstilling

Da det ved beboeres egen oppussing ofte bestilles avfallssekker som plasseres utenfor egen oppgang. Dette er en ryddig måte å behandle søppel på, men styret ser at det er en utfordring at avfallssekkene blir stående over lang tid. Det er derfor ønskelig at det skal meldes inn til styret når slike avfallssekker skal settes på fellesområdet, med forespeiling om hentedato. Styret kan da enklere følge opp at vårt fellesområde ikke har avfallssekker stående unødvendig lenge.

Forslag til vedtak

Endre husordensreglene som beskrevet

Sak 15

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bente Elisabeth Holm
- Valentin Rey Rosell

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Haavard Kvaløy Kirste
- Mette Jansen Wannerstedt

Valg av 3 valgkomité Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Cecilie Sletteng
- Flemming Trondsen
- Morten Slemdal

Vedlegg

1. Innstilling-2023-valgkomiteen Etterstad Vest (4).pdf

Sak 16

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Camilla Tveter

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Bente Elisabeth Holm
-

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Camilla Tveter	Biskop Jens Nilssøns Gt16C
Nestleder	Bente Elisabeth Holm	Biskop Jens Nilssøns Gt26B
Styremedlem	Lin Katrine Hauglund	Ullensakergata 15
Styremedlem	Jacob Smith Næss	Biskop Jens Nilssøns Gt16C
Styremedlem	Knud Therkildsen	Etterstadsletta 95 B
Varamedlem	Roselind Draget	Biskop Jens Nilssøns Gt20A
Varamedlem	Mette Jansen Wannerstedt	Etterstadsletta 91 C

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert Camilla Tveter	Biskop Jens Nilssøns Gt16C
Varadelegert Bente Elisabeth Holm	Biskop Jens Nilssøns Gt26B

Valgkomiteen

Morten Slemdal	Etterstadsletta 97 C
Flemming Trondsen	Etterstadsletta 95 A

Kontaktinformasjon

Styret

Styret kan kontaktes på e-post styret@etterstadvest.no. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Etterstad Vest Borettslag

Borettslaget består av 255 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Etterstad Vest Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950158794, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

237 19

Første innflytting skjedde i 1957. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Etterstad Vest Borettslag har én ansatt.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak en økning av felleskostnadene som ikke var hensyntatt i budsjettet samt høyere andre inntekter.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettet og skyldes i hovedsak lavere «andre kostnader». Det ble kjøpt en traktor, men denne er balanseført, se note 15.

Finanskostnader er høyere enn budsjettet og skyldes i hovedsak økte rentekostnader.

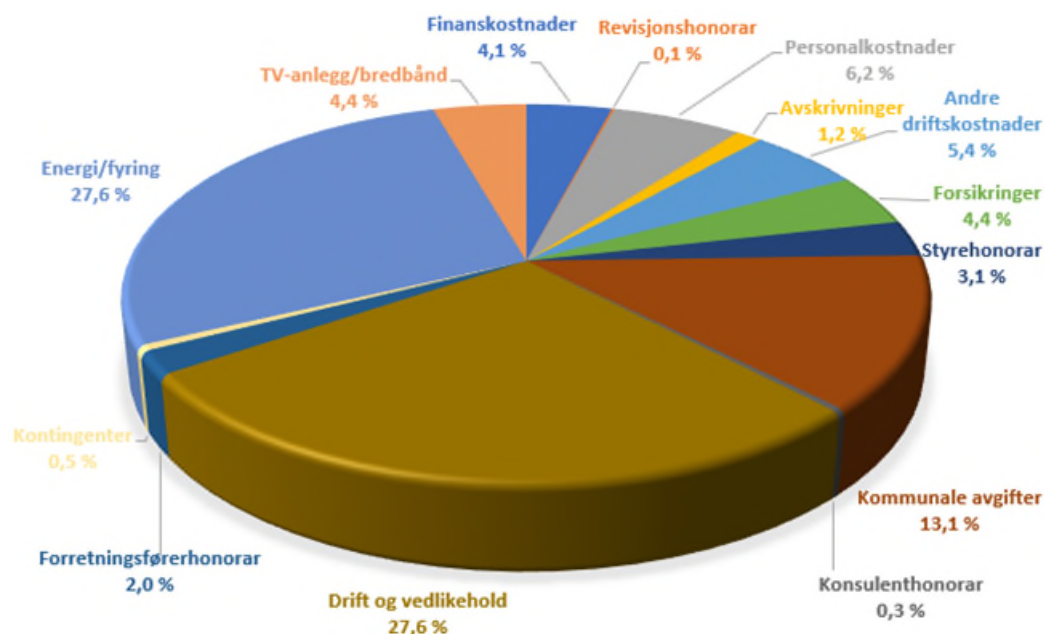
Resultat

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

Disponible midler

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

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler i 2023. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 15 % fra 01.08.22 samt 5% fra 01.01.23. Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2023".



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 150 000 til større vedlikehold som omfatter fasadevask og impregnering av bygninger og skifte takluker.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året. Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed vi at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Etterstad Vest Borettslag.

Lån

Etterstad Vest Borettslag har to lån i OBOS Banken.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret er økt med 4,2%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 01.01.23. Styret vurderer fortløpende hvorvidt felleskostnadene må økes ytterligere.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Vest

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Vest som består av balanse per 31. desember 2022, 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, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. Mars 2023

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad

Statsautorisert revisor

**BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST
ORG.NR. 950 158 794, KUNDENR. 99**

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		2 001 896	2 930 460	2 001 896	-55 192
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 056 912	-812 026	-1 354 799	1 468 740
Tilbakeføring av avskrivning	15	163 649	155 987	350 000	350 000
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-2 106 050	-503 902	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	18	0	22 298 358	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 309 307	-22 013 545	-1 371 000	-1 235 000
Red. annen langs. gjeld		-1 200	0	0	0
Innsk. øremerk. bankkto		-911	0	0	0
Reduksjon langsiktig fordring		139 819	159 564	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 057 088	-715 565	-2 375 799	583 740
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	24	-55 192	2 214 896	-373 903	528 548

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	1 188 043	3 041 500
Kortsiktig gjeld	-1 243 235	-1 039 605
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	-55 192	2 001 895

BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST
ORG.NR. 950 158 794, KUNDENR. 99

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	13 350 995	12 006 164	12 349 000	15 286 000
Ladeinntekter EL-bil		0	1 148	2 000	2 000
Antenneanlegg		29 448	27 966	28 000	30 000
Andre inntekter	3	728 620	62 376	300 000	186 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		14 109 063	12 097 654	12 679 000	15 504 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-811 597	-758 772	-750 000	-861 700
Styrehonorar	5	-401 288	-391 500	-401 288	-425 000
Avskrivninger	15	-163 649	-155 987	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-16 125	-11 000	-12 500	-16 500
Forretningsførerhonorar		-259 755	-253 420	-253 421	-274 000
Konsulenthonorar	7	-39 834	-4 693	-110 000	-270 000
Kontingenter		-63 800	-61 240	-70 000	-70 500
Drift og vedlikehold	8	-3 623 349	-4 034 108	-2 567 500	-2 541 000
Forsikringer		-580 963	-514 669	-580 000	-704 000
Kommunale avgifter	9	-1 719 307	-1 646 521	-1 700 000	-2 047 000
Energi/fyring	10	-3 623 216	-3 605 275	-3 800 000	-4 100 000
TV-anlegg/bredbånd		-579 214	-568 559	-569 590	-706 560
Andre driftskostnader	11	-709 413	-618 251	-2 511 500	-886 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-12 591 509	-12 623 996	-13 675 799	-13 252 260
DRIFTSRESULTAT		1 517 554	-526 342	-996 799	2 251 740
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	71 640	62 439	0	0
Finanskostnader	13	-532 282	-348 123	-358 000	-783 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-460 642	-285 684	-358 000	-783 000
ÅRSRESULTAT		1 056 912	-812 026	-1 354 799	1 468 740
Til opptjent egenkapital		1 056 912	0		
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		0	-812 026		

BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST
ORG.NR. 950 158 794, KUNDENR. 99
BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	33 661 855	33 661 855
Tomt		2 421 173	2 421 173
Andre varige driftsmidler	15	3 314 729	1 372 328
Aksjer og andeler	16	10 240	10 240
Miljøbankkonto, øremerket		69 540	0
Langsiktige fordringer	17	273 250	413 069
SUM ANLEGGSMIDLER		39 750 787	37 878 665
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		32 864	0
Forskuddsbetalte kostnader		5 075	6 621
Driftskonto OBOS-banken		873 236	776 031
Driftskonto OBOS-banken II		1 632	9 210
Skattetrekkskonto OBOS-banken		34 400	29 176
Sparekonto OBOS-banken		229 186	2 166 986
Innestående i andre banker		11 650	53 476
SUM OMLØPSMIDLER		1 188 043	3 041 500
SUM EIENDELER		40 938 830	40 920 166
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 255 * 100		25 500	25 500
Opptjent egenkapital		19 922 418	18 865 506
SUM EGENKAPITAL		19 947 918	18 891 006
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	18 262 648	19 571 955
Borettsinnskudd	19	1 294 800	1 294 800
Annen langsiktig gjeld	20	121 600	122 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	68 629	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		19 747 677	20 989 555
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 110 016	919 154
Skyldige offentlige avgifter	21	63 975	56 062

Påløpte renter		4 153	2 038
Annen kortsiktig gjeld	22	65 091	62 351
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 243 235	1 039 605

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		40 938 830	40 920 166
---------------------------------	--	-------------------	-------------------

Pantstillelse	23	22 389 100	22 389 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 14.03.2023

Styret i Borettslaget Etterstad Vest

Camilla Tveter /s/

Lin Katrine Hauglund /s/

Jacob Smith Næss /s/

Knud Therkildsen /s/

Bente Elisabeth Holm /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	12 503 567
Trappevask	307 200
Varmekabler	230 297
Leie	137 369
Parkering	121 050
Vinduer	85 640
Garasje	78 540
Strøm/Lys	11 880
Tilgang ladesystem	9 758
Kreditnota (betalt for mye elbillading tidligere år)	-164
Overført langsiktig fordring, vinduer/dører	-85 640
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 399 497

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-46 077
Parkering	-1 225
Trappevask	-1 200
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	13 350 995

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	33 829
Forsikringssak vedr tvist v/ Energiplan	20 000
Gebyr Forv.Portalen	221
Skrapmetall henter av Metallco	2 081
Miljøfond	205 825
Nettinnbetalinger	16 013
Nøkler	10 250
Purregebyr	70
Utlegg for styret	140
Utleie sykkelgarasjer/ barnevogngarasjer	34 141
Innbytte av Wille 455B	406 050
SUM ANDRE INNTEKTER	728 620

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-535 265
Overtid	-5 470
Annen lønn, ikke feriepenger	-10 000
Påløpte feriepenger	-65 091
Arbeidsgiveravgift	-146 941
Pensjonskostnader innskudd	-12 806
AFP-pensjon	-16 627
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-623
Yrkesskadeforsikring	-2 607
Bedriftshelsetjeneste	-1 660
Arbeidsklær	-14 507
SUM PERSONALKOSTNADER	-811 597

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ett årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 401 288.

I tillegg har styret fått dekket møtemat for kr 4 737, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-20 338
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-19 496
SUM KONSULENTHONORAR	-39 834

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Belegningsstein og sykkelstativer v/ Hitech Energy	-1 187 363
Endringer/ tillegg v/ Hitech Energy	-170 328
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-1 357 690
Drift/vedlikehold bygninger	-430 185
Drift/vedlikehold VVS	-1 153 167
Drift/vedlikehold elektro	-131 630
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-309 107
Drift/vedlikehold brannsikring	-185 254
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-40 849
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-4 855
Kostnader dugnader	-10 613
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-3 623 349

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 095 048
Renovasjonsavgift	-624 259
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 719 307

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-227 252
Fjernvarme	-3 395 965
SUM ENERGI / FYRING	-3 623 216

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-4 893
Container	-94 280
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 931
Diverse leiekostnader/leasing	-18 000
Driftsmateriell	-19 896
Lyspærer og sikringer	-14 915
Renhold ved firmaer	-344 430
Andre fremmede tjenester	-11 317
Kontor- og datarekvisita	-11 684
Kopieringsmateriell	-756
Trykksaker	-3 883
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-4 220
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 737
Andre kontorkostnader	-12 563
Telefon, annet	-7 622
Porto	-2 540

Drivstoff biler, maskiner osv.	-12 188
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-106 992
Bank- og kortgebyr	-3 115
Velferdskostnader	-21 450
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-709 413

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 481
Renter av sparekonto i OBOS-banken	11 541
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 618
SUM FINANSINNTEKTER	71 640

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-34 233
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-498 045
Renter på leverandørgjeld	-4
SUM FINANSKOSTNADER	-532 282

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1957	11 451 800
Oppskrevet 1972	1 084 845
Tilgang 1994	21 125 210
SUM BYGNINGER	33 661 855

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.237/bnr.19

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 142

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin	
Tilgang 2003	82 927
Avskrevet tidligere	-82 926
	1
Gressklipper Kubota F1900	
Kostpris	213 000
Avskrevet tidligere	-15 975
Avskrevet i år	-21 300
	175 725
Plenklipper	
Tilgang 2003	227 147
Avskrevet tidligere	-227 146

1

Plog til traktor		
Tilgang 2003	45 349	
Avskrevet tidligere	-45 348	1
Traktor		
Tilgang 2022	2 106 050	
Avskrevet i år	-11 759	2 094 291
Wille 455 med utstyr		
Kostpris	788 000	
Avskrevet tidligere	-787 999	
Avskrevet i år	-1	0
Dørcallinganlegg		
Tilgang 2020	801 984	
Tilgang 2021	503 902	
Avskrevet tidligere	-130 587	
Avskrevet i år	-130 589	1 044 710
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		3 314 729
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-163 649

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel-TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 256 Pålydende: kr. 40.- Balanseført verdi: 10.240.-

Etter fondsemissjon i Etterstad Kabel-TV AS, eier borettslaget nå 2560 aksjer.

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel-TV AS er på kr. 622.800.-

NOTE: 17**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Langsiktig fordring, lån dører/vinduer	273 250
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	273 250

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021 -1 424 463

Nedbetalt tidligere 73 137

Nedbetalt i år 292 143

-1 059 183

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2021	-19 111 395
Nedbetalt tidligere	890 766
Nedbetalt i år	1 017 164
	-17 203 465
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-18 262 648

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-1 294 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-1 294 800

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-119 000
Depositum lokaler	-2 600
Avsetning bomiljøtiltak	-68 629
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-190 229

NOTE: 21**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-34 400
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 575
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-63 975

NOTE: 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-65 091
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-65 091

NOTE: 23**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 294 800
Pantelån	18 262 648
TOTALT	19 557 448

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	33 661 855
Tomt	2 421 173
TOTALT	36 083 028

NOTE: 24**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

Borettslaget har negative disponible midler.

Borettslagets styre har utarbeidet et budsjett som vil gi positive disponible midler neste år. Budsjettet innebærer en økning av felleskostnader på 15 % fra 01.08.22 samt 5% fra 01.01.23.

Annen informasjon om borettslaget

Styrets arbeid i 2022

Styret har i 2022 avholdt 22 styremøter. I tillegg har det vært tett dialog med leverandør av arbeidet for nye sykkelparkeringer og oppgradering av inngangspartier, både befaringer og bygge møter. Det har også blitt gjennomført forhandlingsmøter med entreprenører om vedlikehold, dette sparer borettslaget for konsulentkostnader til prosjektene som er gjennomført. Ved alle større arbeider blir det innhentet tilbud fra flere leverandører.

Det ble solgt 19 leiligheter i 2022, og 3 bruksoverlatinger ble godkjent. 10 parkeringsplasser og en garasje er fordelt etter søknad.

Nytt parkeringssystem

I oktober ble det innført ny elektronisk løsning for registrering av egne og gjesters biler. Fra 1. januar 2023 er det kun dette systemet som er gjeldene for registrering, de gamle parkeringsbevisene og parkeringskortene benyttes ikke (kun unntak for ikke digitale beboere).

Den elektroniske løsningen er levert av P-service og derfor lite muligheter for tilpasning for kun vårt borettslag. Det erfares at ny løsning så langt fungerer bra.

Klager.

De fleste klager styret har mottatt handler om støy, og mange gjelder oppussing etter kl 2100 og på søndager. Det har også vært klager grunnet festing og bråk, disse har vært håndtert raskt. Vi henstiller til alle i borettslaget om å følge husordensreglene, og vise hensyn. Det er dårlig lydisolert i blokkene våre, og lyd forplanter seg veldig lett i betong. Det har vært en del tilfeller der beboere har plassert ting de vil kaste utenfor søplecontaineren. Det forsøpler borettslaget, og vi ber alle sørge for å kaste det som skal kastes ned i containeren. Er det stor pappemballasje må denne deles opp, alternativt lagres i egen bod frem til container på vår/høst.

Forsikringssaker

Vannskader er en stor belastning for de som blir utsatt for det, spesielt hvis skaden oppdages så sent at den har rukket å bli omfattende. Styret oppfordrer alle om å stenge vannet når de reiser på ferie (vannkran for stenging på badet). Premien for borettslagets forsikringer var i 2022 kr.574 815.

Dugnad og advent.

Det ble arrangert dugnad 10. mai 17. mai var det flaggheising med Vålerenga musikkorps.

Første søndag i advent arrangerte vi julegrantenning med julemusikk fra Vålerenga musikkorps, og avsluttet som vanlig på grillplassen med gløgg og pepperkaker.

Borettslaget inviterte beboere over 75 år til julemiddag på Neptun restaurant på Etterstad videregående skole.

Rehabilitering av utvendige trapper, ny sykkelparkering og inngangspartier

Prosjektet med rehabilitering av utvendige trapper, nytt dekke foran inngangspartier og opparbeiding av nye sykkelparkeringer ble planlagt med en tidslinje på 2 år. Leverandør av prosjektet holdt seg til tidsplanen og i november 2022 var arbeidet ferdigstilt.

Oppvarming - fjernvarme.

Borettslaget vårt har et gammelt anlegg for radiator og fordeling av varme mellom blokkene. Anlegget består av fyrhus og tre fordelingsrom som fordeler varmen ut til alle leiligheter. Over tid er det erfart at anlegget nå begynner å bli gammelt og krever mye kostbart vedlikehold. Styret har derfor inngått samarbeid med Obos prosjekt som bistår i kartleggingsarbeidet angående hvilke oppgraderinger/endringer som er nødvendig å gjennomføre, samt søknad til ENOVA.

Brannvern.

Styret har avtale med Norsk brannvern. De går årlig runde for å sjekke røykvarsler, pulverapparat, skifte batterier, og gi råd om brannvern. Dersom beboeren ikke er hjemme på noen av de oppsatte datoene må de selv sørge for batteribytte og kontroll av utstyret.

Det er en utfordring at batterier fra røykvarslerne i fellesarealer fjernes, dette fører til nedsatt trygghet for alle beboerne i de aktuelle oppgangene dette gjøres. Dersom det piper i en røykvarsler, send en mail til styret eller vaktmester så byttes batteriet med en gang.

Vaktmester.

Roger Nordlien tar seg av det løpende vedlikeholdet i borettslaget. Han er aktiv og kreativ, og holder borettslaget i god orden. Borettslagene Etterstad vest, Etterstad sør og Etterstad nord har en samarbeidsavtale som sørger for at brøytevakter og overlapping ved ferie og sykdom går smidig.

Bruksoverlating (utleie)

Dersom man ønsker å leie ut må det søkes styret på forhånd. Bruksoverlating (framleie) er kun tillatt etter søknad i inntil 3 år, etter det må andelseier selv bo i leiligheten minst ett år før det kan søkes på nytt. Beboer kan selv søke på Vibbo under Min bolig. Styret behandler søknadene, som deretter går videre til Obos.

Fra 2020 kom nye regler for korttidsutleie, andelseier kan leie ut / overlate bruken av boligen til andre i inntil 30 dager per år, forutsatt at det ikke er til sjenanse eller ulempe for naboene. Denne type utleie skal også meldes til styret. Mer informasjon er å finne på nettsidene til Obos.

Vedlikehold bygninger og uteareale.

Bygningene i borettslaget ble bygget i 1956-57 og krever løpende vedlikehold. Vi har i samarbeid med Obos prosjekt utarbeidet vedlikeholdsplan for 2019-2023. Styret foretar, i samråd med vaktmester, vurderinger og prioriteringer ut fra denne planen. Det utarbeides ved årsskifte 2022-2023 ny vedlikeholdsplan for perioden 2024-2029.

Vi henviser til oversikten over større vedlikehold annet sted i innkallingen.

Grøntanlegg, dyrkekasser og lekeplass

Borettslaget har store grøntområder. Vaktmester holder orden på plenene, og innleid gartnerfirma tar seg av vedlikehold av trær og beplantning. Det er flere av trærne i borettslaget som begynner å bli veldig gamle, det ble derfor felt 3 trær i 2022.

Det er en del gamle hekker i borettslaget som fortløpende vil bli byttet ut, samt at det vil anlegges hekk der det mangler.

Da vi i 2018 fikk støtte fra Oslo kommune til et potetprosjekt ble det stor interesse for dyrking i pallekarmer. Der er det nå omkring 40 kasser som beboerne dyrker i. Gruppen er selvdrevet og organiserer vanning og har diskusjoner om dyrking via en gruppe på Facebook. Søknad om tildeling av dyrkekasse går via parsellgruppa. Styret sørger for innkjøp av pallekarmer og jord.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 86500575. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Trapper, steinlegging, sykkelstativ, VVS, pipe fyrhus	• Rehabilitering og ny-etablering av trapper Steinlegging og sykkelstativ • VVS: innstallering av filter i fyrhus og alle fordelingsrom • Isolering av rør tilhørende varmeanlegg • Oppstart samarbeid med Obos prosjekt med ENOVA søknad for oppgradering av varmeanlegg Rehabilitering av pipe tilhørende fyrhus
2021	Trapper, steinlegging, sykkelstativ, radonmåling, nylegging av varmekabler, vaskemaskin, hengsler utgangsdører	• Rehabilitering og ny-etablering av trapper Steinlegging og sykkelstativ • Radonmåling (ingen målinger over grense) • Administrering vedr frivillig nylegging av varmekabler bad • Ny vaskemaskin 95A Nye hengsler på alle utgangsdører
2020	Drenering, takstein, takluker, beslag,	trapper, steinlegging, sykkelstativ: Det ble gjort arbeid med drenering ved BJN 16 og ESL 91, det var heldigvis ikke store fuktproblemer der. Takstein på alle tak er sjekket, og defekt stein ble byttet ut. Takluker ble sjekket og reparert. Beslagene ved alle gavler ble utbedret, og alle vinduskarmer malt. Arbeidet ble ferdigstilt tidlig høst 2020. Trappene i ESL 97A var i veldig dårlig stand og ble revet og bygd opp igjen på nytt. Dette ble et tidkrevende og omfattende arbeid. Reparasjon av trappene i ESL 97B, BJN 26 B og BJN20 ble gjort etterpå. For alle oppganger i ESL 97, BJN 20 og BJN 26 ble det hakket opp gammel asfalt og lagt belegningsstein. Alle disse ni oppgangene har fått nye sykkelstativ. Arbeidet med steinlegging og sykkelstativ vil fortsette i 2021.

2019	I påvente av utredninger ble ikke	planlagte store vedlikeholdsprosjekter utført i 2019. I et jevnt pågående arbeid med rørsystemer ble det brukt noe over 220 000 kr på VVS-vedlikehold, herav utskiftning av sirkulasjonspumper og nye tappekransvridere. Brannvernkontroll og bytte av røykvarslere i alle leiligheter er fra og med 2019 en årlig oppgave.
2018	Utvendig maling, elbil mm	Utvendig maling: Vinduer, verandadører, treverk på veranda og en del av stålbjelkene ble malt og platene vasket. Ladeplasser el-bil: 4 felles ladeplasser for elbil etablert. Sykkelgarasjer: 6 sykkelgarasjer etablert. Rens ventilasjonskanaler: Rensing av ventilasjonskanaler påbegynt. Varmtvann/rør: Startet vedlikehold og utskiftning knyttet til varmtvannssirkulasjonen. Vasker: Nytt betaling- og bestillingssystem i vaskeriene.
2017	Garasjer, uteplass, bunnled, oljetank	Nytt takbelegg, plater på vegger, malt vinduer og porter. Byttet luftepiper på de siste blokker. Oppgradert med ny sandkasse med lekebord, nytt fallbelegg på hele lekeplassen, ny huske. Alle utemøbler er skiftet ut. Gamle oljetanker er tømt og forskriftsmessig rensset. Alle bunnledninger er nå belagt med epoxystrømper.
2016	Bunnledning, vindu, luftepiper, armatur	Byttet 250 vinduer og 35 verandadører. Byttet luftepiper på 3 blokker. Nye armaturer i alle fellesområder.
2015	Bunnledninger, asfalt, rør	Påbegynt arbeid med bunnledninger, trappeneser og pipebeslag. Asfaltering og oppmerking. Byttet kloakkrør utenfor 14 og 22 Byttet alle kraner til radiatoranlegget.
2011 - 2014	Div rehabilitering	2014 Nye brannsikre(B60) lofts- og kjellerdører. Nytt nøkkelsystem, loft-, kjeller- og inngangsdører. Inspeksjon og rensing av bunnledninger til alle blokkene. 2013 Utskifting/reparasjon av rør/kraner, reasfaltering ved nr. 26, montert

		brannvarslere kjeller/loft 2012 Rehabilitering av grillplassen 2011 Fasaderehabilitering alle blokker Utskifting av gamle rør Installert reduksjonsventiler i kaldtvannsinntakene til blokkene Påbegynt arbeid med generell rehabilitering av uteområdene, herunder opparbeiding av nytt plantefelt bak 95.
2010	Diverse	Nytt avfallssystem, tilkobling til fjernvarme, påbegynt og skiftet ut ca 120 entredører.
1991 - 2009	Diverse rehabilitering	1991 Skiftet El-kjele. 1992-1994 Nye tak. 1994 Rehabilitering av fasader i tegl. Nye større balkonger. 2001 Nye stigeledninger. 2003 Nytt Callinganlegg med kabel til videotelefon. 2003-2004 Oppussing av ganger m/nye postkasser. 2004 Byttet til kortsystem i vaskeriene. 2005-2006 Rehabilitering av badene, inkl. soilrør, i borettslaget. 2006 Byttet låsesylindere i samtlige hoveddører og vaskeri dører. Maling av vinduskarmer og dører. Prosjektering av nye varmerør mellom blokkene (kulvertene). 2007 Gjennomført legging av nye varmerør i kulvertene. 2009 Drenering utenfor nr. 20 C. Utskifting av kraner i kjellere.

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A . Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Bente Elisabeth Holm
Valentin Rey Rosell

Biskop Jens Nilssøns gate 26B
Etterstadsletta 91C

Styremedlemmer som ikke er på valg:

Camilla Tveter (styreleder)
Knud Therkildsen
Jacob Smith Næss

Biskop Jens Nilssøns gate 16C
Etterstadsletta 95B
Biskop Jens Nilssøns gate 16C

B. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Mette Jansen Wannerstedt
Haavard Kvaløy Kirste

Etterstadsletta 91C
Etterstadsletta 99A

C. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Camilla Tveter

Biskop Jens Nilssøns gate 16C

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Bente Elisabeth Holm

Biskop Jens Nilssøns gate 26B

D. Som valgkomité for ett år foreslås:

Flemming Trondsen
Morten Slemdal
Cecilie Sletteng

Etterstadsletta 95A
Etterstadsletta 97C
Etterstadsletta 95A

I valgkomitéen for Etterstad Vest borettslag:

Flemming Trondsen
Morten Slemdal

Oslo, 1. mars 2023

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 15.05.23

Selskapsnummer: 99 **Selskapsnavn:** Etterstad Vest Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

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



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Ensjø Eiendomsmegling AS	Oppdragsnr.	91240066
Adresse	Biskop Jens Nilssøns gate 20B		
Postnr.	0659	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	3år 4mnd
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Gjensidige forsikring	Polise/avtalnr	86500575
Selger 1 Fornavn	Emilie	Etternavn	Grube Gjelseth
Selger 2 Fornavn	Marte	Etternavn	E Hestdal Standal

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

2006: O. Stabell elektriske AS og S-Bygg (?). 2019: Comfort Bryn AS. 2020: Christiania rørleggerbedrift (forrige eier)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2006: nye soilrør, nye vannrør, renovering bad. 2019: Skifte blandebatteri dusj/badekar. 2020: Skifte servantskap, servant og armatur.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

i regi av borettslaget (ved forrige eier)

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

i regi av borettslaget (ved forrige eier)

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 ABO Installasjon AS (Ved forrige eier)
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: 2019: lagt inn ekstra strømkrets til kjøkken
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
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 bytte energikilde fra fjernvarme til bergvarme samtidig som prosjektet med oppgradering av nærvarmenett og oppgradering av anlegget gjøres.
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 Siste kvartal 2020/start 2021

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 bytte energikilde fra fjernvarme til bergvarme samtidig som prosjektet med oppgradering av nærvarmenett og oppgradering av anlegget gjøres.

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

Nei

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 egenerklæringsskjema. 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 forsikringsselskapet, må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved 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 tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet 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 prislistene 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 overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. 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

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.03.2024.

Boligselskap: 99 Etterstad Vest Borettslag
Organisasjonsnr: 950.158.794
Andelseier: Marthe Emilie Standal Emilie Grube Gjølseth
Leieobjektnr: 125
Adresse: Biskop J Nilssøns Gate 20b, 0659 OSLO
Andelsnummer: 25
Borettsinnskudd: kr 5.400,–
Hjemmeside: <http://www.etterstadvest.no>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 86500575.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Parkering følger leilighet: Nei. Parkering/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Selger/megler må påse at parkeringsplassen sies opp i forbindelse med salg.
- Styret har tatt opp et lån på kr 1 762 500,- i forbindelse med legging av nye varmekabler. Dette er et frivillig prosjekt, og de leiligheter som har ønsket å være med på ordningen har meldt dette til styret. For informasjon om hvilke leiligheter dette gjelder så kan styret kontaktes på e-post. For de leilighetene dette gjelder så er fellesgjelden økt med kr 37 500.
- Hjemmeside: www.etterstadvest.no
- - Det er normalt ikke lov med dyrehold. Se husordensregler for ytterligere informasjon, alternativt kontakt styret ved spørsmål.
- Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2023
- Felleskostnadene øker med 5% fra 01.08.2023
- Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2024
- Styret jobber med oppgradering/utskifting av dagens varmeanlegg. Foreløpig kostnadsoverslag på ca. kr 75 000 000-. Se generalforsamlingsvedtak av 15.05.2023 samt vedtak på ekstraordinær generalforsamling 12.02.2024. Inkludert i prosjektet er overgang fra fjernvarme til bergvarme.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207930202 A		693.056,-	2 år 3 md.	12		Flyt	5,85%
* OBOS01-98207930210 A		16.100.114,-	12 år 8 md.	12		Flyt	5,85%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:**Felleskostnader:**

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.384,- pr. md.

Herv:

Felleskostnader	5.243,-
Tilgang ladesystem	41,-
Trappevask	100,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings- pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	348,-	3.386,-	38.932,-	65.458,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånummer	Restsaldo	Kapital- kostnader
* OBOS01-98207930210	63.881,-	599,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 64.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.03.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Anders Nicolai Trætteberg tlf.22 86 83 78 ev. pr. e-post: anders.nicolai.traetteberg@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Camilla Tveter Biskop J Nilssøns Gate 16c, 659 OSLO, e-post: styret@etterstadvest.no.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,-

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtagelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen. For å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post:

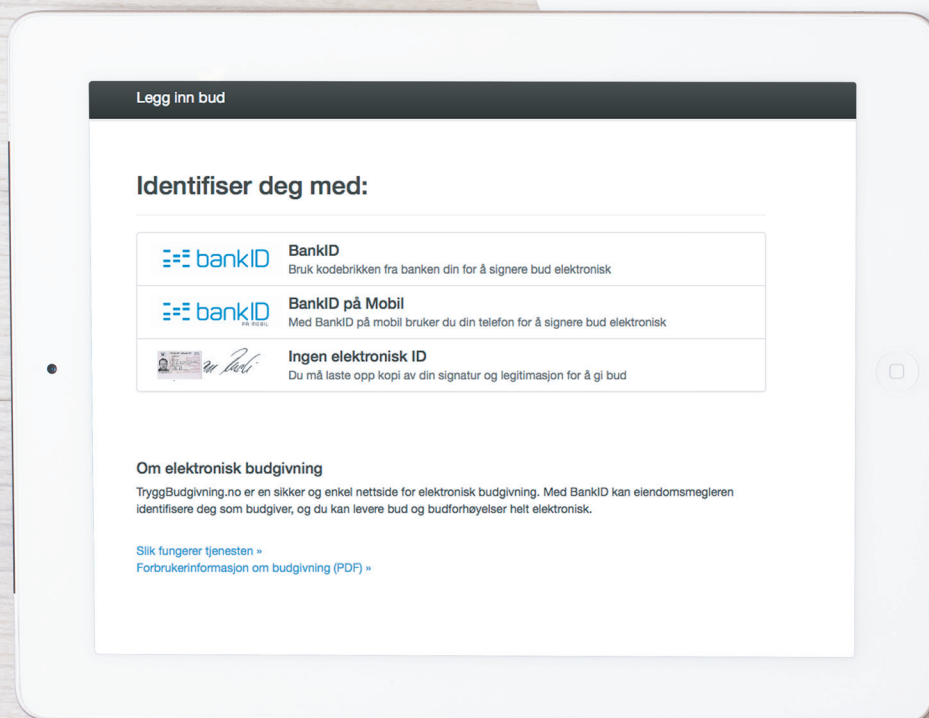
Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

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 budforhøyelser 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 / budforhøyelser 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 budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600004276/zettsmdfro>
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 avvike 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.



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](https://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 salgsopplysninger, 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 eiendomsmegleren 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 salg-soppgaven, 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 TEPPE følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/ varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG / SIVILØKONOM / PARTNER

93 09 50 15

lsj@eie.no

EIE Ensjø

Premium rådgivning

EIE Ensjo

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

Vi i EIE Ensjo 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 verdivurdering 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 verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen 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. Verdivurdering 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.

eiemeglerbooking.no



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