



ETTERSTAD:
Moderne og gjennomgående 3-romsleilighet
med egen hage!

ADRESSE: Etterstadkroken 5 b, 0659 Oslo
Gnr. 135, bnr. 44, snr. 6

BRA/BRA-i: 72 m²/72 m²

PRISANTYDNING: Kr. 6 100 000,-
Omkostninger kr. 153 590,-
Totalpris: kr. 6 253 590,-

MEGLERE: Advokat Lina-Maria Linge
Tlf. 993 64 349
E-post: lml@sgb.no

Advokat Torolv Sundfør

Tlf. 924 10 200

E-post: ts@sgb.no

Advokat Pernille Ø. Anonsen

Tlf. 412 06 608

E-post: poa@sgb.no

ADRESSE

Etterstadkroken 5 B, 0659 Oslo

MATRIKKE, TYPE OG EIERFORM

Gnr. 135, bnr. 44, snr. 6 i Oslo kommune. Selveierleilighet i Etterstadkroken 5a og B Sameie, org. nr. 985 033 609.

TILSTANDSRAPPORT

Utført av: Andreas Høieggen. Befaringsdato: 13.10.2025, rapportdato 13.11.2025.
Markedsverdi: kr. 6 100 000,-. Tilstandsrapport ligger vedlagt. Interessenter oppfordres til å sette seg godt inn i denne.

HJEMMELSHAVER

Ba Can Le

BELIGGENHET

Leiligheten ligger rolig og tilbaketrukket på populære Etterstad, kjent for grønne omgivelser og familievennlig atmosfære. Området byr på frodige parker og turstier langs Alnaelva, med blant annet Vålerenga og Kampen park samt Etterstad kolonihager.

Turveiene knytter seg til Svartdalsparken og videre mot Groruddalen; Østensjøvannet gir fine naturopplevelser, og om vinteren tar T-banen deg raskt til marka.

Kollektivtilbudet er svært godt med kort vei til Brynseng T-bane, flere busslinjer og Helsfyr som knutepunkt; Bryn stasjon gir togforbindelser. I nærområdet finnes dagligvarebutikker, Fyrstikktorget og Bryn Senter, samt skoler og barnehager.

Kultur- og restauranttilbudet er variert, med blant annet Kampen Bistro og Vålerenga Vertshus.

Bydelen har gode sport- og fritidsmuligheter med Jordal Idrettspark og Ekebergsletta, samt Tøyenbadet. Et attraktivt område som kombinerer grønne kvaliteter, effektiv logistikk og urbane tilbud.

TOMTEAREAL, EIERFORM OG BESKAFFENHET

Felles eiet tomt på 968 m²

ADKOMST

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

AREAL OG INNHOLD

Leilighet:

Bruksareal: 72 m²

Totalt bruksareal for hoveddel: 72 m²

Romfordelig:

1. etasje: Entré, bod, soverom, soverom 2, bad/vaskerom, stue/kjøkken

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser etter vanlig praksis (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Eventuell bod i fellesareal var ikke tilgjengelig og ble ikke målt eller besiktiget.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk. Tegning er innhentet fra saksinnsyn.

BESKRIVELSE

Treromsleilighet med god beliggenhet på Etterstad med nærhet til offentlig kommunikasjon, handels- og servicetilbud og rekreasjonsområder.

STANDARD

Byggemåte: Boligblokk oppført i 2002.

Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av utfyllende bindingsverk. Fasader av teglstein og panel. flatt tap tekket med papp/folie el. (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Slett entreédør fra byggeår.

Balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Hellelagt platting på ca 7 m² med adkomst fra stue.

Innvendig:

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,42 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innerdører: Slette, lette dører fra byggeår.

Oppvarming:

Panelovner

Garderobeskap i hovedsoverom og entré

Våtrom:

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Plater i tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggemontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

Kjøkken:

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Plass til frittstående kjøleskap.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

Tekniske installasjoner:

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer.

Varmtvannstanken ble ikke lokalisert. Det legges til grunn varmtvannsbereder i kjøkkeninnredning eller i bod.

Sikringsskap med automatsikringer i entré.

Røykvarsler(e) er installert.

Tomteforhold:

Boligblokk oppført i 2002 på felles eiet tomt.

Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn.

Kommunekart er ikke fremvist/oversendt. Forhold rundt hensyn- og faresoner er ikke vurdert. Da det ikke foreligger annen informasjon legges det til grunn av bunnledningene er fra byggeår/tilbyggingsår.

Det er ingen kjente nedgravde oljetanker på eiendommen. Kommunekart over nedgravde oljetanker er ikke fremvist. Ytterligere undersøkelser anbefales.

BYGGEÅR OG BYGGEMÅTE

Byggemåte: Boligblokk oppført i 2002.

Fundamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av utfyllende bindingsverk. Fasader av teglstein og panel. flatt tap teknet med papp/folie el. (ikke besiktiget).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Slett entreédør fra byggeår.

Balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Hellelagt platting på ca 7 m² med adkomst fra stue.

LOVLIGHET

Det foreligger godkjente og byggemålte tegninger, som stemmer med dagens bruk. For øvrig vises til tilstandsrapport.

ANDRE FORHOLD

Det er ikke innhentet særskilte opplysninger om evt. pålegg fra e-verk eller brann/feievesen.

Alle arealangivelsene er hentet fra tilstandsrapport.

PARKERING

Gateparkering etter områdets til enhver tid gjeldende regler.

Ifølge informasjon gitt på befaring, følger det ikke med egen parkeringsplass til leiligheten.

Fra forretningsfører: «Det er noen parkeringsplasser utenfor Etterstadkroken 5 A og B, som kan benyttes for beboers gjester. Se skilting samt parkeringsbestemmelser på hjemmesiden til Etterstadkroken Vel og Garasjelag, [http://ekvel.no/parkeringsbestemmelser -for-etterstadkroken/](http://ekvel.no/parkeringsbestemmelser-for-etterstadkroken/). Et gult parkeringskort må ligge godt synlige i bilen. Kortet skal følge boligen ved salg, så kjøper må påse at dette foreligger ved overtakelsen. Nytt parkeringskort koster kr 400,-, og det er eier av boligen som blir fakturert»

FYRING/OPPVARMING

Panelovner Elektrisk gulvvarme på badetrom.

FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter kr 3 924,93,- per måned.

Fellesutgifter inkluderer felleskostnader og fibernet slik det fremgår av vedlagt regnskap fra forretningsfører.

Ifølge opplysninger fra forretningsfører er det ingen fellesgjeld på eiendommen.

KOMMUNALE AVGIFTER OG EIENDOMSSKATT

Innkrevningsetaten har informert om at boligen er under grensen for eiendomsskatt. Kommunale avgifter inngår i sameiets fellesutgifter.

Det gjøres oppmerksom på at satsen for eiendomsskatt blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år. Det gjøres spesielt oppmerksom på at eiendomsskatten vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig.

UTLEIE

Det er tillatt med utleie. Leietaker forplikter seg til å følge sameiets vedtekter.

Fra 01.01.2014 stilles det krav til forsvarlig radonnivå i utleieboliger. Vi er ikke kjent med radonnivå for gjeldende bolig. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at radonmåling er utført eller at radonsperre er montert. For mer informasjon, se www.nrpa.no.

REGULERING

S-3765

Flate: Bolig med tilhørende anlegg

S-3421

Flate: Veigrunn i tunnel

(kilde: Oslo kommune planinnsyn)

Alle interessenter anbefales å sette seg inn i eiendommens og områdets kommune- og reguleringsplan.

PRISANTYDNING OG OMKOSTNINGER

I tillegg til kjøpesummen, betaler kjøper alle omkostninger som følge av eierskiftet, herunder dokumentavgift 2,5 % av kjøpesum, tinglysningsgebyr kr 545,-, samt registrering av pantedokumenter à kr 545,-.

Antatt markedsverdi er satt til kr. 6 100 000,-.

Prisantydning	Kr.	6 100 000	,-
Dokumentavgift	Kr.	152 500	,-
Tinglysningsgebyr skjøte	Kr.	545	,-
Tinglysningsgebyr pantedokument	Kr.	545	,-
Kjøpesum med omkostninger	Kr.	6 253 590	,-

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses en låneobligasjon og at eiendommen selges til takstverdi.

FERDIGATTEST

Ferdigattest er en sluttattest fra bygningsmyndighetene om at et søknadspliktig tiltak er ferdigstilt. At evt. ferdigattest / midl. brukstillatelse eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk. Tegninger er innhentet fra saksinnsyn.

FORMUESVERDI

Som primærbolig kr 1 154 319 for inntektsåret 2024.

Som sekundærbolig kr 6 217 274 for inntektsåret 2024.

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris som beregnes av Statistisk sentralbyrå. Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder). Det tas også hensyn til om boligen ligger i et område som er tett eller spredt bebygget. Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre henholdsvis 25 prosent av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 90 prosent for sekundærboliger (alle andre boliger). Formuesverdien finnes ved å multiplisere kvadratmetersatsen med boligens areal (P-ROM/BOA).

FORSIKRING

Sameiet har forsikring i Gjensidige Forsikring ASA, polisenummer 81635311

HEFTELSER

Følgende forpliktelser er tinglyst på eiendommen:

1857/900099-1/105

05.06.1857

**Bestemmelse om veg
(Flere)**

1862/917849-1/105

15.08.1862

**Erklæring/avtale
(Flere)**

Bestemmelse om regulering av insjø/vann/elv

1863/900114-1/105

06.11.1863

**Bestemmelse om veg
(Flere)**

1866/900096-1/105

03.08.1866

**Best. om adkomstrett
(Flere)**

Med flere bestemmelser

1866/900097-1/105

03.08.1866

**Erklæring/avtale
(Flere)**

Bestemmelse om regulering av insjø/vann/elv

1875/926939-1/105

01.03.1875

**Bestemmelse om veg
(Flere)**

1905/900144-1/105

17.03.1905

**Elektriske kraftlinjer
(Flere)**

1907/900214-1/105

18.01.1907

**Elektriske kraftlinjer
(Flere)**

1908/900237-1/105

18.12.1908

**Bestemmelse om vannledn.
(Flere)**

1929/912240-1/105

29.10.1929

**Elektriske kraftlinjer
(Flere)**

1934/909963-1/105

01.06.1934

Skjønn

(Flere)

Bestemmelser om felles vannverk/ledning

1954/11577-2/105

13.09.1954

Best. om vann/kloakkledn.

(Flere)

Overført fra gnr 137 bnr 42

Dok. tgl. m/dbnr. 11577 - 11578.

1955/16454-1/105

22.12.1955

Erklæring/avtale

(Flere)

Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1957/13296-1/105

31.10.1957

Bestemmelse om veg

(Flere)

Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om gjerde

1959/3466-1/105

24.03.1959

Erklæring/avtale

(Flere)

Rettighetshaver: 301-135/23

Bestemmelse om kloakkledning

1960/15584-1/105

09.12.1960

Bestemmelse om veg

(Flere)

Gjelder denne registerenheten med flere

1968/1378-1/105

30.01.1968

Erklæring/avtale

(Flere)

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1973/7931-2/105

26.04.1973

Best. om vann/kloakkledn.

(Flere)

Rettighetshaver: 301-144/20

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

Dok. tgl. m/dbnr. 7931 - 7932.

Overført fra gnr 137 bnr 42.

1982/3921-1/105

11.02.1982

Best. om vann/kloakkledn.

(Flere)

1982/18961-1/105

12.07.1982

Erklæring/avtale

(Flere)

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1982/18963-1/105

12.07.1982

Erklæring/avtale

(Flere)

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1982/18964-1/105

12.07.1982

Erklæring/avtale

(Flere)

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1982/23381-1/105

02.09.1982

Erklæring/avtale

(Flere)

Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1984/65104-1/105

17.12.1984

Best. om adkomstrett

(Flere)

Rettighetshaver: 301-137/2

Overført fra gnr 137 bnr 207.

Fra hovedbølet som eiendommen er fradelt fra, kan det være tinglyst servitutter i form av erklæringer/ avtaler som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

VEI, VANN OG AVLØP

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger og offentlig tilknyttet avløpsnett via private stikkledninger.

ODEL

Nei.

TVANGSSALG

Dette er et tvangssalg hvor advokat er oppnevnt som medhjelper av Tingretten. Tvangssalg reguleres av tvangsfullbyrdelsesloven av 26.juni 1992 nr. 86. Lov om avhending av fast eiendom gjelder ikke ved tvangssalg. Kjøperen har begrenset adgang til å påberope mangler. Det vil ikke bli skrevet kjøpekontrakt. Budet, dersom det blir stadfestet av Tingretten tjener som kontraktsdokument. Tingretten kan når som helst endre sin beslutning om tvangssalg ved medhjelper og trekke tilbake oppdraget.

Eventuelle spørsmål vedrørende dette kan fremsettes til Advokatfirmaet SGB AS. Det vises for øvrig til tvangsfullbyrdelseslovens kap. 11, samt skriv om «Orientering om tvangssalg ved medhjelper» nedenfor.

OVERTAKELSE OG OPPGJØR

Partene har en måneds ankefrist fra det tidspunkt Tingretten stadfester budet. Dette vil si at handelen ikke endelig har kommet i stand før ankefristens utløp. Oppgjørsdag / overtakelse er normalt tre måneder fra den dag medhjelper oversender budet til Tingretten for stadfestelse. Dersom eiendommen er fraflyttet, kan det være mulig å overta eiendommen før fastsatt oppgjørsdag dersom kjøpesummen er innbetalt. Overtagelse kan allikevel ikke skje før en måned etter at budet er stadfestet. Kjøpesummen skal innbetales til meglers klientkonto.

Hele kjøpesummen med omkostninger må være innbetalt og disponibel for medhjelper på medhjelpers klientkonto, senest på siste virkedag innen oppgjørsdato.

MEGLERS GODTGJØRELSE

Meglernes vederlag dekkes av kjøpesummen, og etter de regler som er gitt i medhjelperforskriften § 3-3 og eventuelt § 3-6.

MANGELSBEFØYELSER

Kjøper har begrensede muligheter til å fremsette eventuelle mangelsbeføyelser. Da salget er et tvangssalg, kan kjøpet ikke heves. Er opplysninger imidlertid holdt tilbake, eller boligens tilstand er vesentlig redusert i forhold til på visningstidspunktet, kan den ansvarlige holdes erstatningsansvarlig, eller prisavslag kreves, jf. tvfbl § 11-39

VASK AV BOLIG, NØKLER ETC.

Da salget er et tvangssalg, kan det forekomme at boligen overleveres uten at normal rydding og rengjøring har funnet sted. Det kan også forekomme at enkelte nøkkelsett ikke er komplette. Dette er forhold som ligger utenfor medhjelperoppdraget. Omkostninger i slike tilfeller må dekkes av kjøper.

FINANSIERING

Det tas forbehold om at finansieringsplan med lånetilsagn presenteres, og at eventuell sikkerhet for budet kreves.

BUDGIVNING OG BUDFRIST

Dersom De etter besiktigelsen ønsker å kjøpe eiendommen, bør du så snart som mulig inngi skriftlig kjøpstilbud til medhjelper. Budet må være uten forbehold. Dokumentasjon på finansiering vedlegges budet. Det kan bare tas hensyn til bud som er bindende for budgiver i minst seks uker. Medhjelper oversender det høyeste/beste budet til Tingretten for stadfestelse.

LOV OM HVITVASKING

I henhold til lov om hvitvasking og terrorfinansiering har megler plikt til å gjennomføre kontrolltiltak ovenfor kunder. Dette innebærer å bekrefte kunders identitet på bakgrunn av fremvist gyldig legitimasjon. Videre innebærer det å få bekreftet identiteten til eventuelle reelle rettighetshavere, og å innhente opplysninger om kundeforholdets formål. Kjøpers innbetaling skal foretas fra norsk bank/finansinstitusjon. Selgers oppgjør vil skje til konto i norsk bank/finansinstitusjon. Dersom megler får mistanke om brudd på hvitvaskingsreglementet i forbindelse med en eiendomshandel, og megler ikke klarer å få avkreftet denne mistanke, har megler plikt til å rapportere dette til Økokrim. Melding sendes Økokrim uten at partene varsles. Megler kan i enkelte tilfeller også ha plikt til å stanse gjennomføring av handelen.

VEDLAGTE DOKUMENTER

Takst
Plantegning
Grunnboksutskrift
Energiattest

SALGSOPPGAVEN ANTAS KORREKT, MEN MEGLER ER UTEN ANSVAR FOR MULIGE FEIL. VEDLAGTE PLANSKISSE ER IKKE I MÅLESTOKK OG KUN MENT SOM HJELP FOR EVENTUELLE KJØPERE.

VI ANBEFALER RUTINEMESSIG Å TA MED TEKNISK KYNDIG FAGMANN FØR EVENTUELT BUD AVGIS. FOR ØVRIG VISES TIL AVHOLDT TAKST.

ORIENTERING OM TVANGSSALG VED MEDHJELPER

Salg ved hjelp av medhjelper er blitt den vanligste av de to tvangssalgsformene. I motsetning til tvangsauksjon, vil salg ved hjelp av medhjelper foregå mest mulig likt frivillige salg gjennom advokat eller eiendomsめglere. På en del viktige punkter er det imidlertid forskjell. Følgende vil således gi en orientering om kjøpsinteressertes rettigheter og plikter i henhold til tvangsfullbyrdsesloven.

Feil og mangler

En eiendom kjøpt på tvangssalg selges som den er. Lov om avhending av fast eiendom kommer ikke til anvendelse.

Kjøperen kan ikke heve kjøpet, men prisavslag kan kreves. Dette skjer ved søksmål mot den som har fått en del av kjøpesummen som kreves redusert, eller mot impliserte som har utvist skyld.

Kjøpesummen må betales selv om det kreves prisavslag, men det kan kreves at den del av summen som rammes av krav om prisavslag ikke utbetales til de berettigede inntil saken er avgjort.

Bud

Bud inngis i hovedsak som ved ordinær eiendomsめgling. Budet må være bindende for budgiver i minst 6 uker. Med Oslo tingretts samtykke kan det likevel tas hensyn til bud med kortere bindingstid, jfr. tvfbl. § 11-26.

Anbefaling av bud

Medhjelper eller eier er ikke bemyndiget til å akseptere et innkommet bud. Dette må forelegges saksøkeren med anbefaling om stadfestelse. Saksøkeren kan unnlate å gjøre dette, og be medhjelper foreta ytterligere salgsframstøt. Det utstedes ikke kjøpekontrakt. Stadfestelseskjennelsen er bekreftelsen på at kjøp er kommet i stand.

Saken kan frem til namsrettens stadfestelse av budet har skjedd trekkes tilbake, med den konsekvens at salget ikke blir gjennomført. Slik tilbaketrekking av saken kan ikke gi budgiver grunnlag for å kreve erstatning.

Oppgjør og overtagelse

Oppgjørsdagen er 3 måneder etter at medhjelperen forelegger budet for Oslo tingrett i samsvar med tvangsfullbyrdsesloven § 11 - 27.

Skjer oppgjør etter oppgjørsdagen, påløper morarenter. Er kjøpesummen betalt kan medhjelper, etter anmodning fra kjøperen, tillate at overtagelse skjer forut for oppgjørsdagen dersom leiligheten er fraveket, eller man får aksept fra hjemmelshaver. Etter at kjøperen er blitt eier overtar han risiko for eiendommen, og må selv sørge for forsikring etc.

Anke

Stadfestelseskjennelsen kan påankes. Ankefristen er 1 måned fra kjennelsens avsigelse.

En anke vil som hovedregel ikke føre frem dersom innvendingene ikke har vært fremsatt overfor tingretten før kjennelsen avsies.

Saksøktes fraflytting

Når kjøperen er blitt eier av eiendommen, plikter saksøkte og deres husstand å fraflytte den. Dersom dette ikke skjer, kan kjøperen uten gebyr kreve fravikelse.

Skjøte

Når kjøperen er blitt eier vil tingretten på begjæring fra kjøperen, alternativt medhjelper, utstede tvangssalgskjøte som kan tinglyses på eiendommen. Dette medfører at samtlige heftelser som ikke skal overtas av kjøperen blir slettet.

Ovenstående er kun en forenklet fremstilling, ytterligere informasjon følger av tvangsfullbyrdseslovens kapittel 11.

BUDSKJEMA

Vår ref.: 33290-12491

Til advokat Torolv Sundfør v/advokat Lina-Maria Linge, tlf. 99364349, e-post: lml@sgb.no

Kopi av legitimasjon må ligge vedlagt bud.

Jeg/vi gir herved følgende bud på eiendommen:

Adresse: Etterstadkroken 5B, 0659 Oslo, gnr.135, bnr. 44, snr. 6 i Oslo kommune

Pris kr: skriver kr.:

I tillegg kommer avgifter og gebyrer for denne type eiendom, herunder eventuelt eierskiftegebyr. Det offentlige kan endre satsene, og det påligger budgiver å betale de til enhver tid gjeldende beløp. Budet er bindende for budgiver i minst seks – 6 – uker, jf. tvfbl. § 12-6, jf. tvfbl §§ 11-26 til 11-29.

Så fremt budet slik det er avgitt, eller ved senere eventuelle forhøyer, blir stadfestet i Oslo byfogdembete, gis herved Advokatfirmaet SGB AS ugjenkallelig fullmakt til å besørge adkomstdokumentene registrert hos forretningsfører, jf. tvangsfullbyrdelseslovens § 12-6, jf. § 11-33.

Finansieringsplan:

.....
.....

Andre opplysninger:

.....
.....

Budet er avgitt (dato):

Navn:

Navn:.....

Fnr.:

Fnr.:.....

Adresse:

Adresse:.....

Postnr/sted:

Postnr/sted:.....

Mobil:

Mobil:.....

E-post:

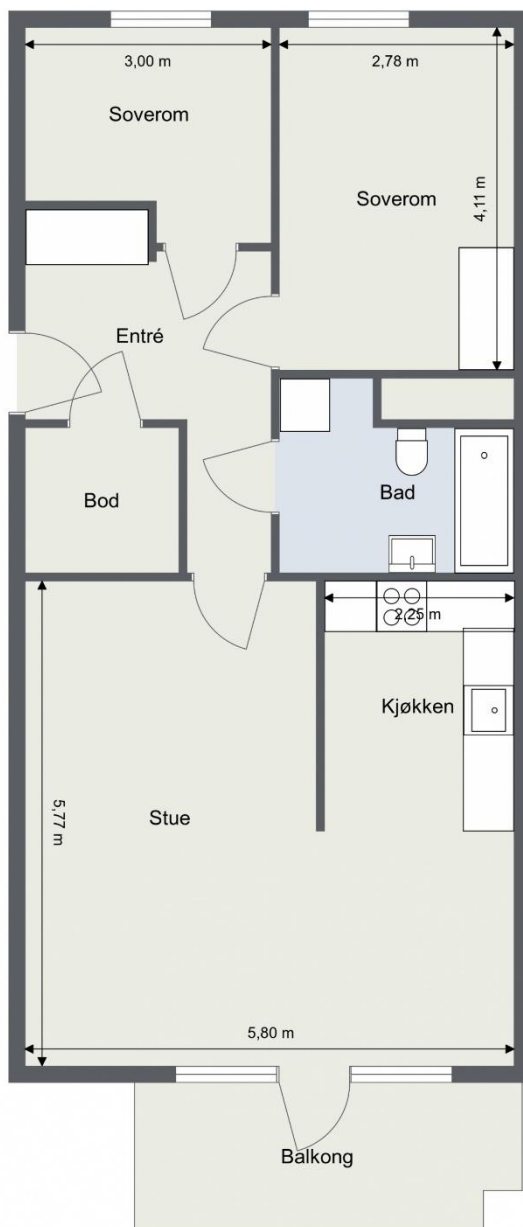
E-post:

Signatur:

Signatur:

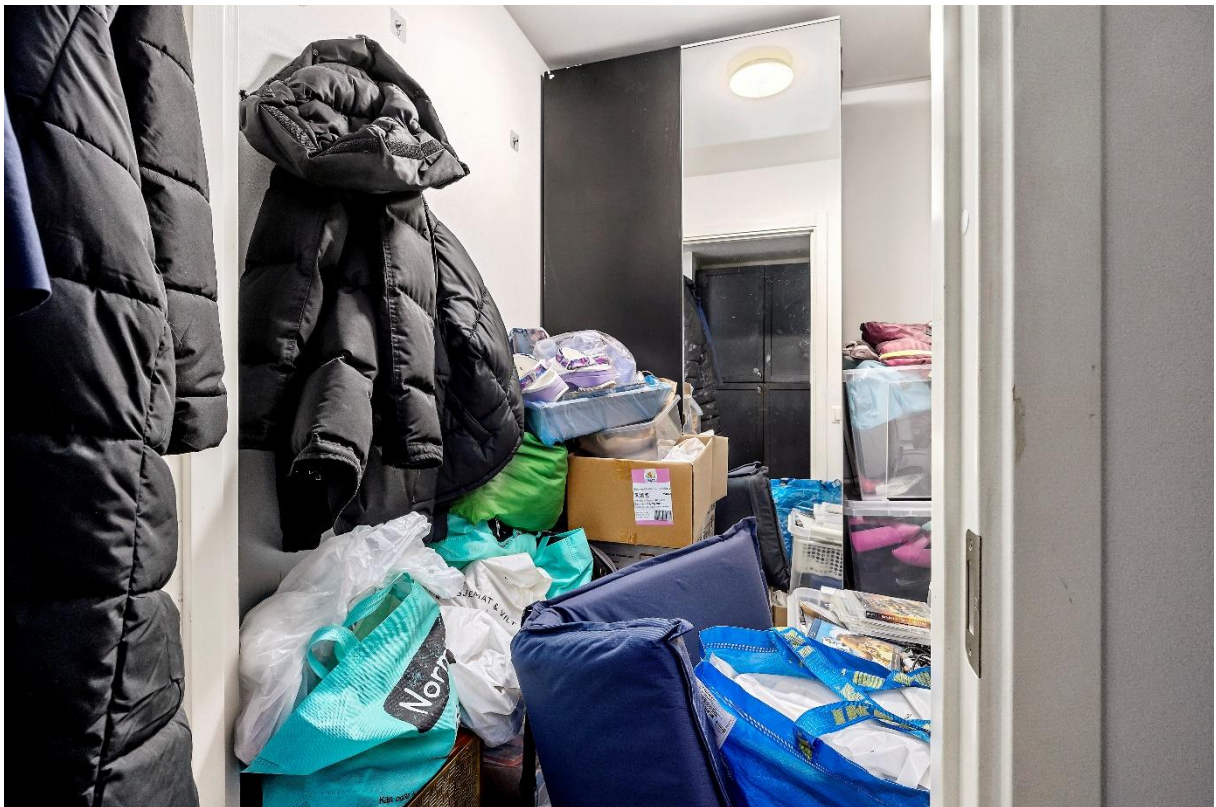
Etterstadkroken 5B

1. etasje

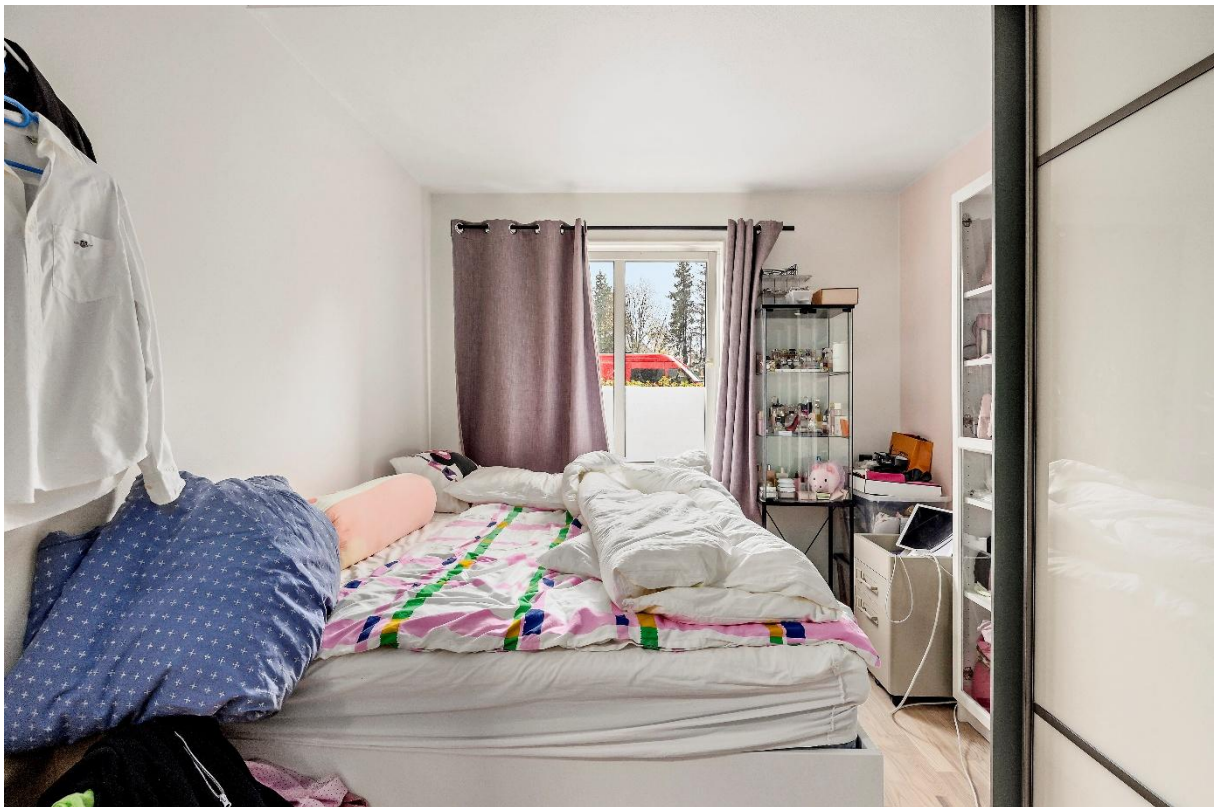


Dette er en skisse. Avvik fra oppsatte mål kan forekomme. Dører, vinduer, installasjoner og symboler er ca. angitt.





















Tilstandsrapport

 Selveierleilighet
 Etterstadkroken 5 B, 0659 OSLO
 OSLO kommune
 gnr. 135, bnr. 44, snr. 6

Markedsverdi

6 100 000

Sum areal alle bygg: BRA: 72 m² BRA-i: 72 m²



Befaringsdato: 13.10.2025

Rapportdato: 13.11.2025

Oppdragsnr.: 14757-2198

Referansenummer: VK9987

Autorisert foretak: BNAlyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Andreas Høieggen



BNA

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

Norsk takst

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



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

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

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

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavståelser og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.



Rapportansvarlig

Andreas Høieggen

Uavhengig Takstingeniør

andreas@bnanalyse.no

462 70 000



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.



TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TG 2

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

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

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



TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Selveierleilighet - Byggeår: 2002

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Byggemåte: Boligblokk oppført i 2002. Funamentert med støpte konstruksjoner til ukjent grunn. Bærende konstruksjoner i betong og stål. Etasjeskillere av betong. Yttervegger av utfyllende bindingsverk. Fasader av teglstein og panel. flatt tak tekket med papp/folie el. (ikke besikttet).

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Slett entrédør fra byggeår.

Balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Hellelagt platting på ca. 7 m² med adkomst fra stue.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,42 m.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Innerdører: Slette, lette dører fra byggeår.

Oppvarming:

Panelovner

Garderobeskap i hovedsoverom og entré.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.

Veggene har fliser. Plater i tak.

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Plass til frittstående kjøleskap.

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer.

Varmtvannstanken ble ikke lokalisert. Det legges til grunn varmtvannsbereder i kjøkkeninnredning eller i bod.

Sikringsskap med automatsikringer i entré.

Røykvarsler(e) er installert.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	72 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	72 m ²
Totalpris	6 000 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 6 300 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

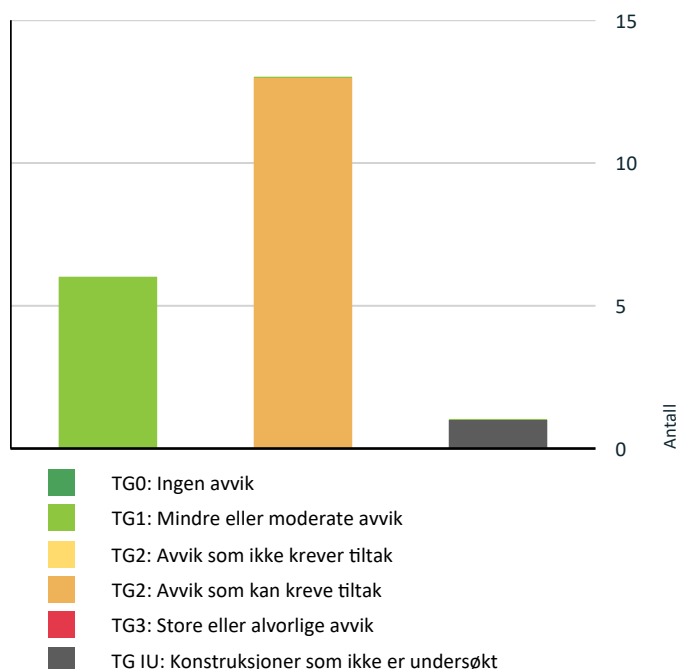
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- 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

Oppdraget er et tvangssalg. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.

Det er i verddivurderingen forutsatt at boligen er ledig til bruk for en eventuell kjøper uten at det foreligger boretter, leieavtaler eller andre avtaler om beboelse, bruk og utleie som er begrensende og hemmende i forbindelse med salg. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver.

Heftelsesanmerkninger er ikke vurdert, med mindre det er angitt. Eiendommen er verddivurdert slik den fremsto på befaringstidspunktet. I forbindelse med takstopdraget er det ikke foretatt gjennomsyn av Bygningskontrollens arkiver. Tegninger og ferdigattest er ikke fremlagt for takstmannen, med mindre det er angitt. Takstmannen forutsetter at bygget slik det fremsto på befaringstidspunktet er i henhold til gjeldende lover og regler. Datagrunnlag er innhentet fra Statens Kartverk og er gjengitt med tillatelse fra Norsk Eiendomsinformasjon (EDR). Opplysningene kan være ufullstendige, ikke oppdatert eller det kan forekomme feil. Takstmannen eller leverandør kan ikke stilles til ansvar for eventuelle feil i gjengitt informasjon.

Avstander og reisetid er hentet fra Google maps og må forstås som ca. angitt.

Det var mer løsøre og lagrede ting enn normalt. Det kan ikke utelukkes avvik som ikke kunne bli oppdaget på bakgrunn av løsøre og lagrede ting. Det var ingen adkomst til innvendig bod. Egen undersøkelser anbefales.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

- Nedsatt funksjon på dørvrider på terrassedør.



Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

- Dekke av betongheller er ujevnt.

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Gulvoverflatene viser en del elde/slitasje.

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er påvist høy slitasjegrad på enkelte dører.

! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Rørskap ble ikke lokalisert.
- Stoppekran er ikke lokalisert.

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det legges til grunn at varmtvannsberederen er mer enn 20 år gammel basert på byggets alder og manglende informasjon om eventuell utskiftning.
- Varmtvannsberederen er ikke lokalisert og alder, elektrisk tilkobling, lekkasjesikring og fundamentering er ukjent.

! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)

Sikringsskap med automatsikringer i entré.

TG2: manglende dokumentasjon.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Det er avvik:

- Det er noe stående vann rundt sluk etter spyling på gulv i dusjsonen.

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

! Våtrom > 1. etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

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

! Kjøkken > 1. etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

- Det er fuktsvelling på flere av frontene.

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

2002

Kommentar

Kilde: Ambita

Anvendelse

Boligformål

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Vinduer i trerammer med 2-lags glass fra byggeår.

Merknad: Vinduene fremstår med normal slitasjegrad.

Merknad: Enkelte vinduer var tildekket og ikke mulig å vurdere.

TG 2 Dører

Slett entrédør fra byggeår.

Balkongdør i tre med 2-lags glass fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Nedsatt funksjon på dørvrider på terrassedør.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes justering/utbedring av terrassedør.

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Hellelagt platting på ca. 7 m² med adkomst fra stue.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Dekke av betongheller er ujevnt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må påregnes utbedring.

INNENDIG

TG 2 Overflater

Overflater utenom våtrom og boder:

Gulv: parkett

Vegger: malte flater

Tak: malte flater

Takhøyde i stue målt til ca. 2,42 m.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Gulvoverflatene viser en del elde/slitasje.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes utbedring/utskifting for å få TG0/1.

Tilstandsrapport

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 9 mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av entre registreres det et høydeavvik på ca. 3 mm over hele rommet og ca. 3 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

TG 2 Radon

Det er ikke foretatt radonmålinger og bygget er heller ikke dokumentert utført med radonsperre.
Eiendommen befinner seg i et område som NGU Radon aktsomhetskart klassifiserer med moderat til lav aktsomhetsgrad.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

TG 2 Innvendige dører

Slette, lette dører fra byggeår.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er påvist høy slitasjegrad på enkelte dører.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Ingen umiddelbare tiltak synes nødvendig, men det må påregnes tiltak for å få TG0/1.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Prefabrikkert baderomskabin/-modul (basert på rommets utseende, men dette er ikke dokumentert) fra byggeår.
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Plater i tak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at flisfuger har riss/sprekker.

Konsekvens/tiltak

- Slike riss/sprekker kan indikere bakenforliggende fuktskader, og konstruksjonen bør observeres jevnlig for å vurdere utvikling.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har varmekabler.
Til informasjon: Det er målt ca. 30 mm høydeforskjell på gulv fra topp gulv ved dørterskel til topp av slukrist.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

- Det er avvik:
- Det er noe stående vann rundt sluk etter spyling på gulv i dusjonen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Våtrommet fungerer med dette avviket, men det må påregnes at noe vann kan bli liggende på gulvet etter bruk. fungere

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterner uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drencspalte. Drenering må dokumenteres eller etableres for å få TG1, men dette er kanskje ikke mulig. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk. Tilluft ved dør.

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Prefabrikkert baderomskabin/-modul fra byggeår.

Merknad: Det ble utført fuktsøk på veggoverflater i dusjsone og på gulv og vegger i tilstøtende rom. Det ble ikke registrert skadelige fuktverdier. Fuktsøk gir kun en indikasjon og er utført som et alternativ når hulltaking ikke er utført.

KJØKKEN

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Det er oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn. Plass til frittstående kjøleskap.

Til informasjon: Det ble utført rutinemessig fuktsøk med Protimeter MMS3 i benkeskap og på gulv foran kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin og oppvaskkum. Det er ikke registrert eller observert symptomer på skadelig fukt.

Tilstandsrapport

Merknad: Det bør vurderes komfyrvakt og lekkasjestopper for alle kjøkken selv om dette ikke var krav ved etableringsår og er frivillige tiltak.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad.
- Det er fuktsvelling på flere av frontene.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:
- Det må påregnes utbedringer/utskiftninger av kjøkkeninnredningen.

1. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Det er avtrekk via mekanisk avtrekksanlegg i boenheten.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Rørskap ble ikke lokalisert.
- Stoppekran er ikke lokalisert.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
- Det må avklare om det er rørkspa. Rørskap må eventuelt lokaliseres og det må kontrolleres at rørskapet har kontrollert avrenning til sikkert sted. Det må kontrolleres om det er stoppekraner i rørskapet.
- Hovedstoppekran bør lokaliseres eller etableres i boenheten.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.
Forhold rundt stakemulighet og lufting er ikke kjent for takstingeniør.
Felles røropplegg er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Det er tilluft med spalteventiler i vinduer.

Til informasjon: Ventilasjonen er iht. krav/skikk ved byggeår. Merk at det stilles strengere krav til luftutskiftning og energieffektivitet for nye boliger i dag. Eldre ventilasjonsløsninger kan oppleves som utilstrekkelig etter dagens belastning og det kan være behov for ytterligere ventilering med for eksempel åpning av vinduer.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken ble ikke lokalisert. Det legges til grunn varmtvannsbereder i kjøkkeninnredning eller i bod.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det legges til grunn at varmtvannsberederen er mer enn 20 år gammel basert på byggets alder og manglende informasjon om eventuell utskiftning.
- Varmtvannsberederen er ikke lokalisert og alder, elektrisk tilkobling, lekkasjesikring og fundamentering er ukjent.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

- Varmtvannsbereder må lokaliseres og alder, elektrisk tilkobling, lekkasjesikring og fundamentering må vurderes. Det kan ikke utelukkes behov for utbedring/utskiftning.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer i entré.

TG2: manglende dokumentasjon.

Da dette er et tvangssalg er ikke spørsmål til eier besvart.

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.

2002

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

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?

Ukjent

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Ukjent

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?

Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør 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?

Tilstandsrapport

Ja Med bakgrunn i NS3600/forskrift anbefales det utført el-kontroll av fagperson (NEK 405-2/3). TG2 gis som følge av manglende dokumentasjon/manglende el-kontroll. Det kan ikke utelukkes behov for utbedringer etter utført el-kontroll.

Branntekniske forhold

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

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

Røykvarsler(e) er installert.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Ukjent Ikke lokalisert.
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Ukjent Ikke lokalisert.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

72 m²/72 m²

Selveierleilighet: Entré, Bod, 2 Soverom,
Bad/vaskerom, Stue/kjøkken

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 6 100 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 6 300 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

6 000 000

Tillegg for andel fellesformue + **98 241**

Konklusjon markedsverdi

6 100 000

Markedsvurdering

Eiendommen ligger i et område med et velfungerende marked. Det er sammenlignet omsetninger for tilsvarende eiendommer i området, hvor et utvalg er vist nedenfor. Markedsverdien er satt ut fra disse vurderingene.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESBJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Etterstadkroken 5G ,0659 OSLO 62 m ² 2001 2 sov	24-02-2025	5 900 000	6 700 000	81 010	6 781 010	105 953
2 Etterstadkroken 5A ,0659 OSLO 77 m ² 2002 3 sov	10-06-2025	7 500 000	7 500 000		7 500 000	97 403
3 Etterstadkroken 5F ,0659 OSLO 69 m ² 2001 2 sov	22-06-2025	6 700 000	6 855 000		6 855 000	95 208
4 Etterstadkroken 5B ,0659 OSLO 77 m ² 2002 2 sov	16-02-2025	5 990 000	6 680 000		6 680 000	92 778

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønnsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	3 925
Vedlikehold, seksjon - stipulert	Kr.	15 000
Listen er ikke uttømmende. Andre kostnader tilkommer. Kostnader varierer ut i fra forbruk.	Kr.	1
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	19 000

Teknisk verdi bygninger

Selveierleilighet

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 800 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 710 000
Sum teknisk verdi - Selveierleilighet	Kr.	3 100 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 3 100 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	3 200 000
-------------------	-----	-----------

Beregnet tomteverdi

Kr. 3 200 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	6 300 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

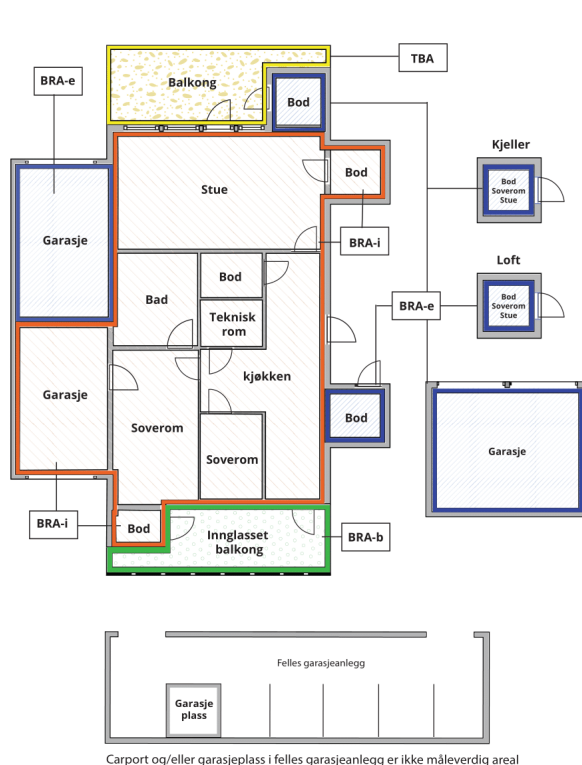
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

$$BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b$$

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



Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal (GUA)	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den 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

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1. etasje	72			72	7
SUM	72				7
SUM BRA	72				

Romfordeling

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

Kommentar

Bruksareal er oppmålt med håndholdt laser (Leica Disto D2) etter NS3940:2023

Kjellerboden var ikke tilgjengelig og ble ikke målt eller besiktiget.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☐ Ja ☒ Nei

Krav for rom til varig opphold

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

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar: Det foreligger ikke informasjon vedr. innleide arbeider siste 5 år.

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)
Selveierleilighet	68	4

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.10.2025	Andreas Høieggen	Takstingeniør
	Advokatfirmaet SGB AS	Rekvirent
	Leietaker	

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold						
301 OSLO	135	44		6	968 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Eiet						
Adresse													
Etterstadkroken 5 B													
Hjemmelshaver													
La, Ba Can													
Boligselskap		Eierandel		Forretningsfører		Organisasjonsnr							
Etterstadkroken 5a Og B		95 / 4577		OBOS Eiendomsforvaltning		985033609							
Sameie				AS									
Felles formue													
Kr. 98 241 31.12.2024													

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Etterstadkroken 5 B ligger på Etterstad i bydel Gamle Oslo. Området har kort gangavstand til Helsfyr og Brynseng T-banestasjoner, med raske forbindelser til Oslo sentrum. Det finnes flere dagligvarebutikker, kafeer og servicetilbud i nærområdet, og Bryn senter ligger like i nærheten. For rekreasjon er det kort vei til grønne områder som Svartdalsparken og Valle Hovin idretts- og turområde.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate. (kilde: Statens vegvesen)

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. (kilde: eiendomsverdi.no)

Regulering

S-3765

Flate: Bolig m.tilh. anlegg

S-3421

Flate: Veigrunn i tunnel

Om tomten

Felles eiet tomt.

I tilknytning til hellelagt platting er det et liten gressplen (bærer preg av manglende stell) som naturlig benyttes av seksjonen (seksjoneringsbegjæring er ikke gjennomgått).

Tinglyste/andre forhold

Forhold rundt servitutter og heftelser ikke vurdert eller innhentet.

Felleskostnader - sameiet

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 924,93,-

Herav:

Pr. dags dato

Fibernet 185,00

Felleskostnader 3 739,93

Parkering

Gateparkering etter områdets til en hver tid gjeldende regler.

Det følger iht. informasjon gitt på befaring ikke med egen parkering.

Fra forretningsfører: "Det er noen parkeringsplasser utenfor Etterstadkroken 5 A og B, som kan benyttes for beboers gjester. Se skilting samt parkeringsbestemmelser på hjemmesiden til Etterstadskogen Vel og Garasjelag, <http://ekvel.no/parkeringsbestemmelser-for-etterstadkroken/>. Et gult parkeringskort må ligge godt synlig i bilen. Kortet skal følge boligen ved salg, så kjøper må påse at dette foreligger ved overtagelsen. Nytt parkeringskort koster kr 400,-, og det er eier av boligen som blir fakturert"

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År	Type
1 900 000	2009	Annet

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	13.11.2025	
2	13.11.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke 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 funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulike definisjoner 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 befaringsstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. 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/VK9987>

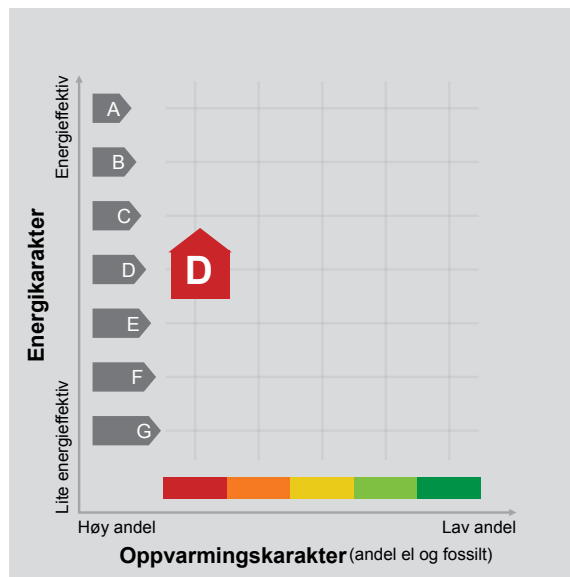
KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

ENERGIATTEST



Adresse	Etterstadkroken 5B
Postnummer	0659
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	44
Seksjonsnummer	6
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Byggningsnummer	81697051
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-189837
Dato	13.11.2025



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

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

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

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

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

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 innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiverende 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)

- Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

- Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for utslipp av varme

- Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

- Byggeskadeundersøkelse og reparasjon

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 inneklima 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.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	2002
Bygningsmateriale:	Stål
BRA:	72
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se <https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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





Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 2: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 3: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 5: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Tiltak 6: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 7: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Brukertiltak

Tiltak 9: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 11: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 12: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 13: Tiltak utendørs

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

Tiltak 14: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 15: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 16: 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.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 18: 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.

ADVOKATFIRMAET SGB AS
v/Lina-Maria Linge
Postboks 2004 Vika, 0125 OSLO
E-post: LML@sgb.no

Deres ref.: 12491 .

Vår ref.: 5463-1-06

Dato: 13.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Etterstadkroken 5a Og B Sameie
Organisasjonsnr: 985033609
Seksjonseier: Le, Ba Can
Medeier:
Leilighetsnummer: 06
Adresse: Etterstadkroken 5 B, 0659 OSLO
Seksjonsnummer: 6
Gnr. 135
Bnr. 44

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81635311.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategorien felleskostnader øker 7,5% fra 01.01.2025

Sameiet er forpliktet til å være med i Etterstadkroken Vel. Det er noen parkeringsplasser utenfor Etterstadkroken 5 A og B, som kan benyttes for beboers gjester. Se skilting samt parkeringsbestemmelser på hjemmesiden til Etterstadskogen Vel og Garasjelag, <http://ekvel.no/parkeringsbestemmelser-for-etterstadkroken/>. Et gult parkeringskort må ligge godt synlig i bilen. Kortet skal følge boligen ved salg, så kjøper må påse at dette foreligger ved overtagelsen. Nytt parkeringskort koster kr 400,-, og det er eier av boligen som blir fakturert. En del sameiere har kjøpt garasje plass i Etterstadkroken Garasjeanlegg. (md leie kommer i tillegg til felleskostnader for boligen, og det sendes egne giro for garasjeleie). Vi forutsetter at garasjen følger boligen ved salg, så megler må sørge for at kjøper (ny sameier) blir registrert som hjemmelshaver i grunnboka (ideell 1/169 av gnr 435 bnr 1 eller ideell 1/134 andel av gnr 435 bnr 2). Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører ved overtagelse av garas

Selskapets totale lån og vilkår:

Ingen lån registrert på selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 924,93,-

Herav:

Fibernet
Felleskostnader

Pr. dags dato
185,00
3 739,93

Evt. fremtidig endring:

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice 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. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 623,-
Fradragsberettigede kostnader:	1,-
Annen formue:	98 241,-
Gjeld:	0,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Ingen lån registrert for leilighet.

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjennelse av ny eier sendes søknad til styret v/Johannes Svilosen, e-post: etterstadkroken5ab@styerommet.no

Melding om ny eier sendes samtidig OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels- og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDENSREGLER FOR ETTERSTADKROKEN 5 A OG B SAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet 29.04.2003.
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 30.03.2023

1. Formål.

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Generelt.

Beboerne i Sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

Sameier er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmene i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten.

Fellesarealene skal være rene og ryddige og ikke brukes til lagring.

Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

3. Ro og orden.

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre beboere.

Dette innbefatter også bruk / utløsning av brannalarm med påfølgende utrykning og evt. regning fra utrykningsenheten. Skader og utgifter som kan relateres til identifiserbar leilighet, vil kunne bli belastet leiligheten.

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Ved oppussing, innflytting og lignende må banking, drilling og annen støyende virksomhet ikke skje etter kl. 21.00 på hverdager, ikke etter kl. 17.00 på lørdager og heller ikke på søndager, helligdager og høytidsdager.

God bokultur er:

- at man varsler sine naboer om man unntaksvis har en sammenkomst som kan medføre mer støy enn normalt og som kan vare lenger enn det tidspunkt da det skal være ro.

4. Bruk av trapperom og ganger.

Sykler, ski, kjelker eller lignende skal ikke settes i trapperom eller ganger.

Barnevogner kan om nødvendig stå under trapp til 1. etasje, forutsatt at de fjernes på dagen for trappevask.

Fottøy, leker, møbler og lignende skal ikke settes utenfor entrédørene.

Dørmatter og lignende skal fjernes dagen før trappevask.

Seksjonseier er ansvarlig for skader i fellesarealet påført av beboer i boenheten.

5. Låsing av dører.

Inngangsdører og garasjedører, samt dører til boder og kjellerbodområder, skal alltid holdes låst.

6. Tørking, banking og risting av tøy:

Vinduene og balkongene må ikke brukes til risting, lufting eller banking av tepper og tøy. Oppheng av tørkesnorer er ikke tillatt på balkongene over rekkverket.

7. Balkonger og vinduer.

Balkonger og vinduer inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse.

Oppheng av markiser er ikke tillatt uten godkjenning av Etterstadkroken Velforening. Det er ikke tillatt å mate fugler/kaste mat fra balkongene, da dette kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr.

8. Søppel.

Søppel skal legges i lukkede poser og plasseres i avfallsbrønner.

Avfallsbrønnene er separert i egne brønner for restavfall og papir. Det er brønner for både restavfall og papir, ved alle tre tømmestasjonene på vårt område. Det er viktig at avfallet blir kastet i riktig brønn. En egen, mindre brønn for glass og metall er etablert ved trafostasjonen inne på området ved 7 C/D.

Husk å skille mellom restavfall og papir samt glass og metall

- Papp må kuttes opp / brettes før det kastes
- Glass og metall kastes i egen avfallsbrønn
- Annet avfall (f. eks. i forbindelse med flytting) kastes i container eller kjøres til Haraldrud Avfallsstasjon på Brobekk. Det kan ikke settes ved siden av brønnene!

Skjer dette vil det bli bortkjørt for vedkommendes regning.

Følgende er det **ikke** lov å kaste i avfallsbrønnene:

- selvantennelig eller brannfarlig avfall
- flytende avfall
- spraybokser og lignende
- spesialavfall som bilbatterier, maling, lakk og lignende (benytt miljøstasjonene).

9. Grilling.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt p.g.a. brannfare, samt at os/ røyk kan være til sjenanse for de øvrige beboere.

Bruk av gassgrill er tillatt under forutsetning at dsb - Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap / brannvesenet sine forskrifter følges – bl.a.:

- man kan oppbevare to flasker på inntil 11 kg hver i en boenhet.
- at døren inn til leiligheten merkes herom
- siden gassen er tyngre enn luft, må gassflaskene ikke oppbevares i boder i kjeller/garasje.

Ved all form for grilling må dette skje på hver enkel sameiers ansvar og risiko.

Uforsiktighet ved grilling, kan politianmeldes.

10. Dyrehold.

De som holder husdyr, plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på fellesarealene så som i sandkasser og på plener. **Hunder skal alltid være i bånd.**

Skade på beplantning og lignende må erstattes.

Etter gjentatt klager fra andre beboere, kan styret vurdere pålegg om fjerning av dyret. Styrets beslutning kan påklages til generalforsamlingen.

11. Lek.

All lek og opphold i trapperom, ganger og i heis er ikke tillatt.

God bokultur er:

- at foreldrene lærer sine barn til ikke å støye i oppgangene, blant annet ved selv å gå foran med et godt eksempel.

12. Parkering.

All unødvendig kjøring og parkering i gangveier er strengt forbudt.

For øvrig henvises til de vedtatte regler for boligområdet.

God bokultur er:

- at man også gjør sine gjester kjent med boligområdets bestemmelser for bilkjøring og henviser til borettslagets gjesteparkering.

13. Antenner for fjernsyn og radio:

Beboerne har ikke lov til å sette opp parabolantennener eller andre antenner ut av vinduer, på fasader eller på takene.

Feil ved kabel-TV-anlegg meldes til det kabelselskap som til enhver tid har serviceavtale for boligområdet.

14. Terrasse på bakkeplan:

Beboer er ansvarlig for at denne er ryddig og ikke blir brukt til lagring.

Maksimal høyde på vegetasjon / busker og trær er 2 meter og 0,3 meter avstand til gjerdet.

15. Skader:

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person/personer, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969.

16. HMS – Internkontroll:

Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

17. Endring av husordensreglene.

Endringer i Sameiets husordensregler kan besluttes av generalforsamlingen med simpelt flertall av de av gitte stemmer.

Branninstruks

Vedtatt på sameiermøte 26.04.2004

- Oppdages brann i bygningen skal brann øyeblikkelig meldes til Oslo Brannvesen, **tlf. 110**
- **Brann eller tilløp til brann skal om mulig slukkes ved bruk av brannslukningsutstyr.**
- **Ved brannalarm ringer klokkene i bygningen.**
- **Sørg for at alle vinduer og dører er lukket i rommet du forlater.
Lås ikke dører på vei ut.**
- **Ved brannalarm skal alle forlate bygningen straks.**
- **Heisen må ikke brukes.**
- **Hold gangarealene ryddige. Dette reduserer brannfaren.**

Protokoll til årsmøte 2025 for ETTERSTADKROKEN 5A OG B EIERSEKSJONSSAMEIE

Organisasjonsnummer: 985033609

Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Scandic Helsfyr hotell, Innspurten 7, 0663 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 19

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Odd Rune Andersstuen er valgt

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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.

✓ Vedtatt.

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

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:

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt som protokollfører, og Monica Gundersen valgt som protokollvitne.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Vedlikehold av tak

Styret ser behovet for å bygge en lettere adkomst opp til taket for vedlikehold. Per i dag er det veldig tungvint å komme opp på taket. Sluk må renses, vifter må inspiseres. Tak må ryddes og sjekkes for hull/skader årlig. Det vil snart komme en større oppgradering av tak og ventilasjon. I den anledning kan det være lurt å gjøre noe med adkomsten. Styret ønsker da og ha en avstemning om man skal jobbe videre med takterrasse som kan benyttes av beboere.

Styrets innstilling

Styrets forslag er å stemme over følgende som styret skal jobbe videre med:

1. Takterrasse ja/nei.
2. Lage en mer tilgjengelig adkomst til taket og med sikkerhetstiltak for befarings på tak. Ja/nei.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Takterrasse - MOT, forslaget overvældet flertall mot forslag.

✗ Ikke vedtatt.

Forslag til vedtak 2:

Styret vil jobbe videre med å se på løsning og for en sikrere og bedre løsning for adgang til taket.

✓ Forslaget ble vedtatt

7. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 130 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 150 000.

✓ Vedtatt.

8. Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Kandidater velges på årsmøtet

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Johannes Svilosen

Følgende stilte til valg:

Johannes Svilosen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Sindre Teller

Følgende stilte til valg:

Sindre Teller

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Odd Rune Andersstuen

Oskar Dyrhol Jørgensen

Følgende stilte til valg:

Odd Rune Andersstuen

Oskar Dyrhol Jørgensen

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Else Marie Bunes

Tove Kopperud

Følgende stilte til valg:

Else Marie Bunes

Tove Kopperud

Styremedlem til Etterstadkroken Vel og Garasjeanlegg (1 år)

Følgende ble valgt:

Johannes Svilosen

Følgende stilte til valg:

Johannes Svilosen

Varamedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg (1 år)

Følgende ble valgt:

Joachim R Solheim

Følgende stilte til valg:

Joachim R Solheim

Stemmeberettiget til årsmøtet for etterstadkroken vel (1 år)

Følgende ble valgt:

Sindre Teller

Følgende stilte til valg:

Sindre Teller

Odd Rune Andersstuen
Møteleder

Monica Gundersen
Protokollvitne

Martina Helene Baldacchino
Protokollfører

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 A OG B

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 24.09.2002,
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 08.04.2014, og 23.03.15.
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 17.03.16.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 135 bnr. 44 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 60 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene innenfor retningslinjene i vedtektene og husordensreglene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Det er ikke tillatt å bytte til avtrekkshette med egen vifte med motor over komfyren.

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten ved vedlikehold av slik art som medfører at man må inn i bruksenheten, dog skal styret varsle minimum en måned i forkant. Unntak kan bare gjøres i de tilfeller der det kan oppstå skade ved utsettelse.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

§ 10.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer, og ett varamedlem. Styreleder velges særskilt for to år. Styremedlemmene velges for to år, og varamedlemmet velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

**VEDTEKTER
FOR
ETTERSTADKROKEN GARASJEANLEGG**

**vedtatt på sameiermøte den 25.06.2002
Sist endret på ordinært årsmøte 28.05.2019**

1. Lagets medlemmer m.v.

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

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

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

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

2. Garasjeanleggets oppgaver

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

3. Styret

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

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

- 3.2 Representanter til styret i Etterstadkroken Garasjeanlegg velges på vedkommende selskaps sameiermøte/generalforsamling. Representantene bør velges blant styremedlemmene i eierseksjonssameiet/borettslaget. Styret som velges til Etterstadkroken Garasjeanlegg skal også utgjøre styret i Etterstadkroken Vel. Dersom et boligselskap ikke har valgt en representant til styret i Garasjeanlegget vil styreleder fra det aktuelle eierseksjonssameie / borettslag anses som valgt. Styreleder utpeker da selv en varamann.
- 3.3 Styre- og varamedlemmer utpekes for 1 år av gangen av årsmøtene i de 8 sameier og borettslag i Etterstadkroken 5 og 7 kfr. pkt. 3.2. Styrets leder og nestleder velges blant styremedlemmene av årsmøte. Navnene på valgte medlemmer må være innsendt til styret før ordinært årsmøte i garasjelaget..
- 3.4 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene er tilstedet. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 3.5 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer.
- 3.6 Styret holder møte når styrets leder eller et flertall av medlemmene krever det.
- 3.7 Styret står for den daglige ledelse av Garasjeanlegget og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til Garasjeanleggets disposisjon, bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av garasjene med tilhørende nedkjørsel skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vaktelskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.
- 3.8 Styret skal sørge for at Garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.
- 3.9 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.
- 3.10 Styret påser at kostnadene til Garasjeanleggets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 5.
- 3.11 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap Garasjeanlegget og tegner dets navn.

4. Årsmøtet

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

- 4.2 Forslag til planer, budsjett og andre saker som skal behandles på årsmøtet må bekjentgjøres for sameierne senest samtidig med innkallingen. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer og som kunngjøres for sameierne. Alle sameiere kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Årsmøtet kan bare fatte vedtak i saker som er satt opp i innkallingen.
- 4.3 Alle sameiere har én stemme hver på årsmøtet. Stemme kan avgis ved fullmektig. Fullmakter må fremlegges skriftlig ved årsmøtets åpning. Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.
- 4.4 Det velges dirigent til å lede årsmøtet og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for Garasjeanleggets styre leder årsmøtet frem til valg av dirigent er gjennomført. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger bekjentgjøres for sameierne.
- 4.5 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall blant de fremmøtte hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene. Ombygging eller annet som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold samt vedtektsendringer kan vedtas av årsmøtet med 2/3 flertall. Vedtektsendringer som ikke er enstemmige må godkjennes av tingretten jfr. sameielovens §6.
- Årsmøtet behandler:
- Årsberetning
 - Revidert regnskap
 - Innkomne forslag
 - Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av eiernes bidrag
 - Valg av revisor
 - Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
- 4.6 Ekstraordinært årsmøte skal avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst 10% av sameierne skriftlig krever det. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt reglene passer.

5. Fordeling av kostnader

- 5.1 Garasjeanleggets kostnader fordeles mellom sameierne etter antall eide parkeringsplasser. Betalingsbrøken for hver parkeringsplass er 1/303. Den enkelte sameiers andel av kostnadene inndrives gjennom vedkommendes boligselskap. Det er likevel sameierne selv som er ansvarlige overfor Garasjeanlegget for sin andel av kostnadene. Dette gjelder uavhengig av om sameierne selv bruker parkeringsplassene.
- 5.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av Garasjeanlegget skal alle inntående midler på lagets konti, etter at Garasjeanleggets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter betalingsbrøken i Garasjeanlegget, jfr.5.1.

6. Bruksrett til boder etc.

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

7. Fordeling og overføring av parkeringsplasser

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

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

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

8. Garasjeanlegget - bruk

- 8.1 Garasjeanlegget kan bare brukes til parkering og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for de øvrige brukerne. Kun kjøretøy tillates i garasjene. Dekk på felg tilhørende kjøretøy til den som disponerer plassen, tillates innenfor brukers oppmerkede parkeringsplass. Ved vasking av garasje, må bruker selv påse at oppmerket parkeringsplass er helt tom. Det vil si at eventuelle kjøretøy, og eventuelle dekk på felg, er fjernet på forhånd.
- 8.2 All ferdsel i Garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres eller skade unødig forvoldes. Det er ikke tillatt å parkere utenfor oppmålte parkeringsplasser.
- 8.3 Styret kan fastsette ordensregler for bruk av garasjene.
- 8.4 Lading av elbil/hybridbil kan kun foretas der godkjente ladepunkter er montert. En sameier kan med samtykke fra styret og for egen regning koble seg til anlegget og få montert egen ladeboks på den parkeringsplass han/hun har bruksrett til. For å sikre samvirke sammen med det øvrige systemet må anvendes ladeboks som er godkjent av styret. Arbeidet forutsettes utført av autorisert installatør.

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

9. Hjemmelsregistrering

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

VEDTEKTER
for
ETTERSTADKROKEN VEL

Vedtatt på konstituerende møte den 21.05.2001

Endret på møte 04.02.2003

Endret på møte 09.06.2004

Endret på møte 15.10.2009

Endret på møte 30.06.2010

1.0 Medlemmer - Formål

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

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

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

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

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

2.0 Vellets oppgave

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

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

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

3.0 **Årsmøtet**

- 3.1 Vellets øverste organ er årsmøtet. Ordinært årsmøte holdes innen 15 juni og etter årsmøtet i Etterstadkroken Garasjeanlegg. Årsmøte innkalles av styret med varsel som skal være minst åtte og høyst 20 dager. Forslag til saker som skal tas opp på årsmøtet må være sendt styret innen den frist som styret bestemmer. Alle møteberettigede kan kreve saker tatt opp på årsmøtet. Innkallingen skal angi de saker som skal behandles på årsmøtet, og årsmøtet kan bare fatte vedtak i de saker som er satt opp i innkallingen. Forslag til planer og budsjett må være med i innkallingen.
- 3.2 Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiermøte. Stemmerett har bare medlemmene representert ved fullmektig. Hvert medlem har én stemme. Fullmakt fra medlemmene må fremlegges ved årsmøtets åpning.
- 3.3 Det velges en dirigent til å lede årsmøtet og en referent samt to personer til å undertegne protokollen. Leder for Vellets styre leder årsmøtet frem til valg av dirigent er gjennomført. Protokoll fra årsmøtet med årsmøtets beslutninger sendes medlemmene.
- 3.4 Årsmøtets beslutninger fattes med alminnelig flertall hvis ikke annet er fastsatt i vedtektene.
- 3.5 Vedtak om å foreta nyanskaffelser, forbedringer m.v. når utgiftene til tiltaket er vesentlige og tiltaket ikke kan anses som alminnelig vedlikehold/drift av uteareal, krever 3/4 av stemmene.
- 3.6 Årsmøtet behandler:
- Årsberetning
 - Revidert regnskap
 - Innkomne forslag
 - Planer og budsjett for kommende år, herunder fastsettelse av medlemmenes bidrag
 - Valg av revisor
 - Fastsettelse av godtgjørelse for styrets medlemmer
 - Fastsettelse av bruksregler i henhold til pkt. 2.2
- 3.7 Ekstraordinært årsmøte kan avholdes når styret finner det nødvendig, eller minst tre av vellets medlemmer fremmer skriftlig krav om det overfor styret. Ekstraordinært årsmøte avvikles etter samme bestemmelser som ordinært årsmøte så langt disse regler passer.

4.0 **Styret**

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

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

- 4.2 Styret har den daglige ledelse av vellet og skal iverksette årsmøtets vedtak. Innenfor rammene av årsmøtets vedtak og de økonomiske midler som står til vellets disposisjon bestemmer styret hvordan vedlikehold og drift av uteareal skal organiseres og utføres. Styret kan herunder engasjere forretningsfører, vaktmester, vakselskap og/eller annet personale til å utføre oppgavene.
- 4.3 Styret sørger for forsvarlig regnskapsførsel. Alle utbetalinger attesteres av to styremedlemmer før utbetaling.
- 4.4 Styret holder møte når leder eller et flertall av medlemmene krever det.
- 4.5 Styrets vedtak protokolleres. Protokoll undertegnes av de tilstedeværende medlemmer. Styrets protokoll gjøres kjent for medlemmene. Møteberettigede på årsmøtet har rett til innsyn i protokollen.
- 4.6 Styret treffer sine avgjørelse med alminnelig flertall blant de møtende. Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av representantene, herunder leder eller nestleder, er tilstede. Ved stemmelikhet blir stemmen til styrets leder avgjørende, og i hans fravær vil nestleders stemme ha tilsvarende betydning.
- 4.7 I fellesanliggende forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap vellet og tegner dets navn.
- 4.8 Styret skal påse at det ikke legges hindringer i veien for at utearealet blir brukt i samsvar med formålet, slik at f.eks. lekearealer kan brukes til lek, veier til ferdsel etc.

5.0 Fordeling av utgifter

- 5.1 Vellets utgifter fordeles forholdsmessig etter medlemmenes antall boenheter. Medlemmene er forpliktet til å betale sin andel av utgiftene i henhold til ovennevnte fordelingsnøkkel, og medlemmene er selv ansvarlige for å fordele sine andeler av utgiftene på medlemmenes egne leietakere/seksjonseiere.
- 5.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av utgiftene til neste års vedlikehold.
- 5.3 Dersom Etterstadkroken Vel avvikles, skal innestående beløp på styrets konto etter at alle vellets forpliktelser er oppgjort, benyttes til vedlikehold av uteareal, alternativt tilbakebetales medlemmene forholdsmessig etter det de har betalt inn. Avgjørelsen tas av årsmøtet.

6.0 Diverse

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

7.0 Endringer av vedtektene m.v

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



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5463

ETTERSTADKROKEN 5A OG B EIERSEKSJONSSAMEIE

Velkommen til årsmøte i ETTERSTADKROKEN 5A OG B EIERSEKSJONSSAMEIE

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:

29. april 2025 kl. 18:00, Scandic Helsfyr hotell, Innspurten 7, 0663 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Gjennomgang av energirapport i samarbeid med Energihuset.

Styret tar en gjennomgang av energirapport i samarbeid med Energihuset. Det opplyses om ulike tiltak til forbedring for beboere i 1 time.

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. Vedlikehold av tak
7. Fastsettelse av honorarer
8. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i ETTERSTADKROKEN 5A OG B EIERSEKSJONSSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Velges på årsmøtet

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

Velges på årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5463 Årsregnskap 2024.pdf
 2. 5463 Etterstadkroken 5A og B Sameie.pdf
 3. 5463 Etterstadkroken 5A og B Sameie.pdf
 4. 5463 Etterstadkroken 5 A og B Sameie.pdf
-

Sak 6

Vedlikehold av tak

Sakens flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:

Alminnelig (50%)

Styret ser behovet for å bygge en lettere adkomst opp til taket for vedlikehold. Per i dag er det veldig tungvint å komme opp på taket. Sluk må renses, vifter må inspiseres. Tak må ryddes og sjekkes for hull/skader årlig. Det vil snart komme en større oppgradering av tak og ventilasjon. I den anledning kan det være lurt å gjøre noe

med adkomsten. Styret ønsker da og ha en avstemning om man skal jobbe videre med takterrasse som kan benyttes av beboere.

Styrets innstilling

Styrets forslag er å stemme over følgende som styret skal jobbe videre med:

1. Takterrasse ja/nei.
2. Lage en mer tilgjengelig adkomst til taket og med sikkerhetstiltak for befarings på tak. Ja/nei.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Vedlikehold av tak
- Mot Vedlikehold av tak

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Takterrasse
2. Lage en mer tilgjengelig adkomst til taket og med sikkerhetstiltak for befarings på tak.

Sak 7

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 130 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 130 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Kandidater velges på årsmøtet

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Kandidat 1

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Kandidat 2

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kandidat 3
- Kandidat 4

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Kandidat 5
- Kandidat 6

Valg av 1 styremedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg:

- Kandidat 7

Valg av 1 varamedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem til etterstadkroken vel og garasjeanlegg:

- Kandidat 8

Valg av 1 stemmeberettiget til årsmøtet for etterstadkroken vel Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som stemmeberettiget til årsmøtet for etterstadkroken vel:

- Kandidat 9
-

Styrets årsrapport

Styrets beretning

Styret har i perioden hatt styre 8 styremøter. Styret har vært involvert i eierskifte og utfordringer med bomiljø samt forsikringssaker. Det har blitt gjennomført dugnad med container og beplantning til 17 mai.

Det har blitt jobbet videre med vedlikehold og energieffektiviseringstiltak for sameiet.

Vi har undersøkt ytterligere hva som bør gjøres for å sikre mer innvendig komfort og lavere energibruk hos beboere. (ventilasjon/varmepumpe)

Styret har vært representert i Etterstad vel og Etterstadkroken vel og garasje.

Det har blitt delt ut en julehilsen til alle boenhetene i sameiet og nye juletrær er kjøpt inn.

Styret har fått utført arbeider med å utbedre etterisolering hvor rør har fryst i yttervegg i 7. etasje.

Styret har byttet punkterte vinduer og verandadører hos beboere.

Styret oppfordrer fortsatt eiere å sjekke tilstanden på brederefor varmtvann i boenheten. De fleste produsenter anbefaler utskiftning etter 15-20 år. Fare for lekkasje.

ETTERSTADKROKEN 5A OG B EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 985 033 609, KUNDENR. 5463

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	2 379 839	2 295 139	2 389 200	2 559 000
Andre inntekter	3	30	0	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		2 379 869	2 295 139	2 389 200	2 559 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-18 330	-16 920	-17 000	-17 000
Styrehonorar	5	-130 000	-120 000	-130 000	-130 000
Revisjonshonorar	6	-7 795	-9 279	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-124 395	-118 298	-127 000	-133 000
Konsulenthonorar	7	-8 676	-3 155	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-307 257	-157 892	-2 607 000	-2 337 000
Forsikringer		-191 233	-176 452	-195 000	-234 000
Kommunale avgifter	9	-517 223	-439 159	-516 000	-593 000
Energi/fyring		-56 084	-56 697	-80 000	-80 000
TV-anlegg/bredbånd		-155 957	-223 166	-140 000	-146 000
Andre driftskostnader	10	-480 528	-340 389	-466 000	-470 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-1 997 478	-1 661 406	-4 305 000	-4 167 000
DRIFTSRESULTAT		382 391	633 733	-1 915 800	-1 608 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	126 388	98 760	0	0
Finanskostnader	12	-44	0	0	0
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		126 344	98 760	0	0
ÅRSRESULTAT		508 735	732 492	-1 915 800	-1 608 000
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		508 735	732 492		

ETTERSTADKROKEN 5A OG B EIERSEKSJONSSAMEIE
ORG.NR. 985 033 609, KUNDENR. 5463

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		38 870	14 038
Driftskonto OBOS-banken		1 818 197	1 544 317
Sparekonto OBOS-banken		2 802 601	2 704 842
SUM OMLØPSMIDLER		4 659 668	4 263 197
SUM EIENDELER		4 659 668	4 263 197
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		4 733 918	4 225 183
SUM EGENKAPITAL		4 733 918	4 225 183
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		26 483	19 724
Leverandørgjeld		-100 733	18 291
SUM KORTSIKTIG GJELD		-74 250	38 015
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 659 668	4 263 197
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025

Styret i Etterstadkroken 5A Og B Eierseksjonssameie

Odd Rune Lieng Andersstuen/s/ Richard Husevåg/s/

Joachim R. Solheim/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. 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	2 252 929
Fibernet	126 910
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2 379 839

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Opprydding kundereskontro	30
SUM ANDRE INNETEKTER	30

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-18 330
SUM PERSONALKOSTNADER	-18 330

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 130 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 795.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 676
SUM KONSULENTHONORAR	-8 676

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-1 625
Drift/vedlikehold VVS	-3 438
Drift/vedlikehold elektro	-119 563
Drift/vedlikehold heisanlegg	-72 083
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-110 549
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-307 257

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-383 086
Renovasjonsavgift	-134 136
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-517 223

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 000
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 638
Annet driftsmateriale	-2 940
Renhold ved firmaer	-101 176
Andre fremmede tjenester	-115 220
Trykksaker	-584
Andre kontorkostnader	-381
Porto	-375
Kontingenter	-233 076
Bank- og kortgebyr	-3 546
Øreavrunding	0
Velferdskostnader	-7 592
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-480 528

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1
Renter bank	106 549
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	276
Kundeutbytte fra Gjensidige	19 562
SUM FINANSINNTEKTER	126 388

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter på leverandørgjeld	-44
SUM FINANSKOSTNADER	-44

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i ETTERSTADKROKEN 5A OG B EIERSEKSJONSSAMEIE

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til ETTERSTADKROKEN 5A OG B EIERSEKSJONSSAMEIE.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
- Balanse per 31. desember 2024 - Resultatregnskap 2024 - Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og - Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS
Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: QQSC1-TLKCU-CL6Q1-3L 17M-XYJQF-ENW7H

PENNEO

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

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

Aarvold, Sven Mozart

Partner

Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2025-03-27 13:49:22 UTC



Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Vedlegg 2

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

VEDTEKTER
FOR
EIERSEKSJONSSAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 A OG B

Tilpasset og vedtatt i sameiermøte den 24.09.2002,
i medhold av lov om eierseksjoner 23. mai 1997 nr 31
Endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 08.04.2014, og 23.03.15.
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 17.03.16.

§ 1. EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter sameiet) omfatter gnr. 135 bnr. 44 i Oslo med påstående bygninger.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen med fellesanlegg av enhver art.

§ 2. ORGANISERING AV SAMEIET

Sameiet består av 60 boligseksjoner. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3. RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. De andre sameierne har likevel panterett i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §25.

§ 4. RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene innenfor retningslinjene i vedtektene og husordensreglene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 13 annet ledd.

§ 5. HUSORDENSREGLER

Sameiermøtet kan med alminnelig flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det fastsettes forbud mot dyrehold, skal dispensasjon likevel gis hvis gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 6. BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret, og kan skje etter en samlet plan for bygningen vedtatt av sameiermøtet. Det er ikke tillatt å bytte til avtrekkshette med egen vifte med motor over komfyren.

Ledning, rør og nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 7. FELLESKOSTNADER

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet (felleskostnader) fordeles på sameierne etter sameiebrøken.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp fastsatt av sameiermøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene.

§ 8. VEDLIKEHOLD

Den enkelte sameier skal fullt ut og for egen regning vedlikeholde egen bruksenhet slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og de elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten ved vedlikehold av slik art som medfører at man må inn i bruksenheten, dog skal styret varsle minimum en måned i forkant. Unntak kan bare gjøres i de tilfeller der det kan oppstå skade ved utsettelse.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

§ 9. MISLIGHOLD. PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

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

§ 10.STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder og to styremedlemmer, og ett varamedlem. Styreleder velges særskilt for to år. Styremedlemmene velges for to år, og varamedlemmet velges for ett år. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap sameiet og tegner dets navn. Styret kan gi prokura.

§ 11.SAMEIERMØTET

Sameiets øverste myndighet utøves av sameiermøtet. Ordinært sameiermøte holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som tilsammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til sameiermøte skjer skriftlig og skal bestemt angi de saker som skal behandles på møtet. Uavhengig av om det er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet alltid behandle:

- styrets årsberetning
- styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning
- valg av styremedlemmer.

I sameiermøtet har sameierne stemmerett med én stemme for hver seksjon de eier. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt, og fullmakten anses å gjelde førstkommande sameiermøte med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar.

§ 12.FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 41.

§ 13.MINDRETALLSVERN

Sameiermøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 14.ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttet av sameiermøtet med minst 2/3 av de avgitte stemmer om ikke lov om eierseksjoner stiller strengere krav.

§ 15.GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av sameiermøtet.

HUSORDENSREGLER FOR ETTERSTADKROKEN 5 A OG B SAMEIE

Vedtatt på sameiermøtet 29.04.2003.
Sist endret ved vedtak på ordinært sameiermøte 30.03.2023

1. Formål.

Husordensreglene skal sikre beboerne trivsel og skape et godt bomiljø hvor alle kan trives og føle seg trygge.

2. Generelt.

Beboerne i Sameiet plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene.

Sameier er ansvarlig for at reglene blir overholdt av alle medlemmene i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten.

Fellesarealene skal være rene og ryddige og ikke brukes til lagring.

Utover det som er spesifisert i husordensreglene, gjelder alminnelig folkeskikk.

3. Ro og orden.

Ingen leilighet må brukes slik at man sjenerer andre beboere.

Dette innbefatter også bruk / utløsning av brannalarm med påfølgende utrykning og evt. regning fra utrykningsenheten. Skader og utgifter som kan relateres til identifiserbar leilighet, vil kunne bli belastet leiligheten.

Det skal i alminnelighet være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 07.00.

Ved oppussing, innflytting og lignende må banking, drilling og annen støyende virksomhet ikke skje etter kl. 21.00 på hverdager, ikke etter kl. 17.00 på lørdager og heller ikke på søndager, helligdager og høytidsdager.

God bokultur er:

- at man varsler sine naboer om man unntaksvis har en sammenkomst som kan medføre mer støy enn normalt og som kan vare lenger enn det tidspunkt da det skal være ro.

4. Bruk av trapperom og ganger.

Sykler, ski, kjelker eller lignende skal ikke settes i trapperom eller ganger.

Barnevogner kan om nødvendig stå under trapp til 1. etasje, forutsatt at de fjernes på dagen for trappevask.

Fottøy, leker, møbler og lignende skal ikke settes utenfor entrédørene.

Dørmatter og lignende skal fjernes dagen før trappevask.

Seksjonseier er ansvarlig for skader i fellesarealet påført av beboer i boenheten.

5. Låsing av dører.

Inngangsdører og garasjedører, samt dører til boder og kjellerbodområder, skal alltid holdes låst.

6. Tørking, banking og risting av tøy:

Vinduene og balkongene må ikke brukes til risting, lufting eller banking av tepper og tøy.

Oppheng av tørkesnorer er ikke tillatt på balkongene over rekkverket.

7. Balkonger og vinduer.

Balkonger og vinduer inngår som en del av fasaden og kan ikke males eller forandres uten tillatelse.

Oppheng av markiser er ikke tillatt uten godkjenning av Etterstadkroken Velforening. Det er ikke tillatt å mate fugler/kaste mat fra balkongene, da dette kan tiltrekke seg rotter og andre skadedyr.

8. Søppel.

Søppel skal legges i lukkede poser og plasseres i avfallsbrønner.

Avfallsbrønnene er separert i egne brønner for restavfall og papir. Det er brønner for både restavfall og papir, ved alle tre tømmestasjonene på vårt område. Det er viktig at avfallet blir kastet i riktig brønn. En egen, mindre brønn for glass og metall er etablert ved trafostasjonen inne på området ved 7 C/D.

Husk å skille mellom restavfall og papir samt glass og metall

- Papp må kuttes opp / brettes før det kastes
- Glass og metall kastes i egen avfallsbrønn
- Annet avfall (f. eks. i forbindelse med flytting) kastes i container eller kjøres til Haraldrud Avfallsstasjon på Brobekk. Det kan ikke settes ved siden av brønnene!

Skjer dette vil det bli bortkjørt for vedkommendes regning.

Følgende er det **ikke** lov å kaste i avfallsbrønnene:

- selvantennelig eller brannfarlig avfall
- flytende avfall
- spraybokser og lignende
- spesialavfall som bilbatterier, maling, lakk og lignende (benytt miljøstasjonene).

9. Grilling.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill. Kullgrill er ikke tillatt p.g.a. brannfare, samt at os/ røyk kan være til sjenanse for de øvrige beboere.

Bruk av gassgrill er tillatt under forutsetning at dsb - Direktoratet for samfunnssikkerhet og beredskap / brannvesenet sine forskrifter følges – bl.a.:

- man kan oppbevare to flasker på inntil 11 kg hver i en boenhet.
- at døren inn til leiligheten merkes herom
- siden gassen er tyngre enn luft, må gassflaskene ikke oppbevares i boder i kjeller/garasje.

Ved all form for grilling må dette skje på hver enkel sameiers ansvar og risiko.

Uforsiktighet ved grilling, kan politianmeldes.

10. Dyrehold.

De som holder husdyr, plikter å fjerne ekskrementer som dyret etterlater seg på fellesarealene så som i sandkasser og på plener. **Hunder skal alltid være i bånd.**

Skade på beplantning og lignende må erstattes.

Etter gjentatt klager fra andre beboere, kan styret vurdere pålegg om fjerning av dyret. Styrets beslutning kan påklages til generalforsamlingen.

11. Lek.

All lek og opphold i trapperom, ganger og i heis er ikke tillatt.

God bokultur er:

- at foreldrene lærer sine barn til ikke å støye i oppgangene, blant annet ved selv å gå foran med et godt eksempel.

12. Parkering.

All unødvendig kjøring og parkering i gangveier er strengt forbudt.

For øvrig henvises til de vedtatte regler for boligområdet.

God bokultur er:

- at man også gjør sine gjester kjent med boligområdets bestemmelser for bilkjøring og henviser til borettslagets gjesteparkering.

13. Antenner for fjernsyn og radio:

Beboerne har ikke lov til å sette opp parabolantennener eller andre antenner ut av vinduer, på fasader eller på takene.

Feil ved kabel-TV-anlegg meldes til det kabelselskap som til enhver tid har serviceavtale for boligområdet.

14. Terrasse på bakkeplan:

Beboer er ansvarlig for at denne er ryddig og ikke blir brukt til lagring.

Maksimal høyde på vegetasjon / busker og trær er 2 meter og 0,3 meter avstand til gjerdet.

15. Skader:

Når skader på sameiets eiendom kan tilbakeføres til en bestemt person/personer, vil vedkommende eller dennes foresatte bli gjort økonomisk ansvarlig etter Lov om erstatningsplikt av 2. desember 1969.

16. HMS – Internkontroll:

Sameiet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden.

I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som de har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift.

17. Endring av husordensreglene.

Endringer i Sameiets husordensregler kan besluttes av generalforsamlingen med simpelt flertall av de av gitte stemmer.

Branninstruks

Vedtatt på sameiermøte 26.04.2004

- Oppdages brann i bygningen skal brann øyeblikkelig meldes til Oslo Brannvesen, **tlf. 110**
- **Brann eller tilløp til brann skal om mulig slukkes ved bruk av brannslukningsutstyr.**
- **Ved brannalarm ringer klokkene i bygningen.**
- **Sørg for at alle vinduer og dører er lukket i rommet du forlater.**
Lås ikke dører på vei ut.
- **Ved brannalarm skal alle forlate bygningen straks.**
- **Heisen må ikke brukes.**
- **Hold gangarealene ryddige. Dette reduserer brannfaren.**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 5463 Selskapsnavn: ETTERSTADKROKEN 5A OG B EIERSEKSJONSSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**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.

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 10.01.2026 kl. 07:27

Seksjon: Gnr: 135 Bnr: 44 Snr: 6

Oppdatert per: 10.01.2026 kl. 06:56

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Grunnboksinformasjon

HJEMMELSOPPLYSNINGER

Rettighetshavere til eiendomsrett

2010/228085-1/200
26.03.2010

HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT
VEDERLAG: NOK 1.700.000
Le Ba Can
F.NR: 061275*****

Påtegning til hjemmelsdokumenter

2025/977496-1/200
21.08.2025 21:00

** TVANGSSALG BESLUTTET
GJELDER: HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT 2010/228085-1/200
GJELDER: Le Ba Can
F.NR: 061275*****
TINGRETT: Oslo
SAKSNUMMER: 25-060405TVA-TOSL/08

HEFTELSE

Dokumenter fra den manuelle grunnboken som antas kun ha historisk betydning, eller som vedrører en matrikkelenhets grenser og areal, er ikke overført til denne matrikkelenheten sin grunnboksutskrift.

Servitutter tinglyst på hovedbruket/avgivereiendommen før fradelingsdatoen, eller før eventuelle arealoverføringer, er heller ikke overført. Disse finner du på grunnboksutskriften til hovedbruket/avgivereiendommen. For festenummer gjelder dette servitutter eldre enn festekontrakten.

Pengeheftelser

2017/752599-1/200
10.07.2017 15:25

PANTEDOKUMENT
BELØP: NOK 3.200.000
PANTHAVER: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
PANTHAVER: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985621551
ELEKTRONISK INNSENDT

2023/444857-1/200
02.05.2023 10:45

** ENDRING VED FUSJON
FRA: SBANKEN ASA
ORG.NR: 915287700
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1361176-1/200
24.04.2024 10:30

** MASSETRANSPORT
FRA: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
TIL: DNB BANK ASA
ORG.NR: 984851006
TIL: DNB BOLIGKREDITT AS
ORG.NR: 985621551
ELEKTRONISK INNSENDT

2019/1191410-1/200
09.10.2019 21:00

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 02.10.2019, Kl. 10:35
BELØP: NOK 80.650
SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN - BIDRAG OG

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 10.01.2026 kl. 07:27

Seksjon: Gnr: 135 Bnr: 44 Snr: 6

Oppdatert per: 10.01.2026 kl. 06:56

ORG.NR: 974650991
SAKSØKT: Le Ba Can
F.NR: 061275*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2024/1630404-1/200
28.06.2024 21:00

** TINGLYSING PÅ NYTT

2021/602091-1/200
21.05.2021 21:00

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 18.05.2021, Kl. 11:18
BELØP: NOK 116.430
SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN - BIDRAG OG
ORG.NR: 974650991
SAKSØKT: Le Ba Can
F.NR: 061275*****
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

2022/38976-1/200
11.01.2022 13:25

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 11.01.2022, Kl. 13:09
BELØP: NOK 59.078
SAKSØKER: KREDITTBANKEN ASA
ORG.NR: 975966453
PROSESSFULLMEKTIG: RIVERTY SERVICES NORWAY AS
ORG.NR: 957294227
SAKSØKT: Le Ba Can
F.NR: 061275*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/39108-1/200
11.01.2022 13:37

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 11.01.2022, Kl. 13:09
BELØP: NOK 3.832
SAKSØKER: Å STRØM AS
ORG.NR: 982974062
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927901048
SAKSØKT: Le Ba Can
F.NR: 061275*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/428156-1/200
22.04.2022 09:28

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 22.04.2022, Kl. 09:19
BELØP: NOK 131.062
SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
SAKSØKT: Le Ba Can
F.NR: 061275*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/756580-1/200
08.07.2022 07:35

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 08.07.2022, Kl. 07:31
BELØP: NOK 14.951
SAKSØKER: Å STRØM AS
ORG.NR: 982974062
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927901048
SAKSØKT: Le Ba Can
F.NR: 061275*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2022/1083269-1/200
28.09.2022 09:34

UTLEGGSFORRETNING
AVHOLDT: 28.09.2022, Kl. 09:00
BELØP: NOK 146.479
SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 10.01.2026 kl. 07:27

Seksjon: Gnr: 135 Bnr: 44 Snr: 6

Oppdatert per: 10.01.2026 kl. 06:56

SAKSØKT: Le Ba Can
F.NR: 061275*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/935069-1/200

03.01.2024 08:54

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 03.01.2024, Kl. 08:51
BELØP: NOK 19.258
SAKSØKER: Å STRØM AS
ORG.NR: 982974062
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927901048
SAKSØKT: Le Ba Can
F.NR: 061275*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2024/1490635-1/200

29.05.2024 11:30

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 29.05.2024, Kl. 09:00
BELØP: NOK 1.130.294
SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
SAKSØKT: Le Ba Can
F.NR: 061275*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1008170-1/200

28.08.2025 11:57

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 28.08.2025, Kl. 11:54
BELØP: NOK 2.812
SAKSØKER: FREMTIND FORSIKRING AS
ORG.NR: 915651232
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927901048
SAKSØKT: Le Ba Can
F.NR: 061275*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1008243-1/200

28.08.2025 12:04

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 28.08.2025, Kl. 12:01
BELØP: NOK 7.982
SAKSØKER: SANDEFJORD BREDBÅND AS
ORG.NR: 923814353
PROSESSFULLMEKTIG: KREDINOR AS
ORG.NR: 927901048
SAKSØKT: Le Ba Can
F.NR: 061275*****
ELEKTRONISK INNSENDT

2025/1093329-1/200

15.09.2025 15:10

UTLEGGSFORRETNING

AVHOLDT: 10.09.2025, Kl. 09:00
BELØP: NOK 193.558
SAKSØKER: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
PROSESSFULLMEKTIG: INNKREVINGSMYNDIGHETEN -
ORG.NR: 924616733
SAKSØKT: Le Ba Can
F.NR: 061275*****
ELEKTRONISK INNSENDT

Servitutter

Servitutter i eiendomsrett

2002/46148-2/105

12.07.2002

ERKLÆRING/AVTALE

Denne seksjon har tilleggsdel - areal.
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

Kommune: 0301 OSLO

Data uthentet: 10.01.2026 kl. 07:27

Seksjon: Gnr: 135 Bnr: 44 Snr: 6

Oppdatert per: 10.01.2026 kl. 06:56

GRUNNDATA

2002/46148-1/105

12.07.2002

SEKSJONERINGOPPRETTET SEKSJONER:

SNR: 6

FORMÅL: Bolig

SAMEIEBRØK: 95/4577

Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.

Gjelder seksjon nr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9.

For øvrige opplysninger om grunndata, se den seksjonerte matrikkelenheten.

For eventuelle utleggs- og arrestforretninger, samt forbehold tatt ved avhendelse, som tinglyses samme dag som andre frivillige rettsstiftelser, gjelder særskilte prioritetsregler, se tinglysingslovens § 20 andre ledd og § 21 tredje ledd.