

PROAKTIV

Moderne,
romslig og
innholdsrik

på ettertraktede Etterstad

ETTERSTADKROKEN 5G



Våre kontorer

TRØNDELAG

• Trondheim

Bassengbakken 4,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 99 22 55
trondheim.sentrum@proaktiv.no

• Heimdal

Søbstadveien 1, 7088 Heimdal
Tlf.: 72 59 92 40
heimdal@proaktiv.no

• Moholt

Brøsetveien 168,
7069 Trondheim
Tlf.: 73 20 26 50
moholt@proaktiv.no

MØRE OG ROMSDAL

• Ålesund

Løvenvoldgata 7, 6002 Ålesund
Tlf.: 91 73 83 52
jon@proaktiv.no

VESTLAND

• Småstrandgt.

Småstrandgaten 6, 5014 Bergen
Tlf.: 55 36 40 40
proaktiv.bergen@proaktiv.no

• Sandviken

Chr. Michelsensgt. 5A, 5012 Bergen
Tlf.: 55 30 32 00
sandviken@proaktiv.no

• Voss

Vangsgata 16, 5700 Voss
Tlf.: 56 52 19 50
voss@proaktiv.no

ROGALAND

• Haugesund

Haraldsgata 139, 5527 Haugesund
Tlf.: 90 84 36 56
haugesund@proaktiv.no

• Stavanger

Løkkeveien 52, 4008 Stavanger
Tlf.: 51 52 75 75
stavanger@proaktiv.no

• Sandnes

Langgata 3, 4306 Sandnes
Tlf.: 51 66 88 00
sandnes@proaktiv.no

• Sola

Solakrossen 13, 4050 Sola
Tlf.: 98 08 94 03
sola@proaktiv.no

• Jæren

Torgvegen 2, 4350 Kleppe
Tlf.: 51 48 22 00
jaeren@proaktiv.no

AGDER

• Kristiansand

Fjellgata 4, 4612 Kristiansand
Tlf.: 45 90 91 00
kristiansand@proaktiv.no

OSLO

• Briskeby

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo
Tlf.: 22 44 24 00
briskeby@proaktiv.no

AKERSHUS

• Lørenskog

Rådmann Paulsens gate 28
1461 Lørenskog
Tlf.: 67 90 40 10
lorenskog@proaktiv.no

• Lillestrøm

Storgata 5A, 2001 Lillestrøm
Tlf.: 63 80 59 90
lillestrom@proaktiv.no

BUSKERUD

• Drammen, Lier & Holmestrand

Albums gate 15, 3016 Drammen
Tlf.: 97 74 42 47
drammen.lier@proaktiv.no

ØSTFOLD

• Sarpsborg

Torggata 8, 1707 Sarpsborg
Tlf.: 69 12 60 60
borg@proaktiv.no

TELEMARK

• Skien

Prinsessegata 14, 3724 Skien
Tlf.: 35 53 05 50
skien@proaktiv.no



ETTERSTAD

Lys og delikat 2-R selveier m/solrik balkong | Sentrumsnært og rolig |
Garasje | 3 min. til off.komm.

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Etterstadkroken 5G, 0659 OSLO

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 135, bnr. 50, snr. 14 i Etterstadkroken 5 G Sameie

Prisantydning: 4.950.000,-

Omkostninger: 140.848,-

Andel fellesgjeld: 79.702,-

Totalpris: 5.170.550,-

Boligtype: Leilighet

Eierform: Eierseksjon

Byggeår: 2001

Rom/soverom: 2/1

BRA: 59 m²

BRA-i: 54 m²

BRA-e: 5 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Trappefri og direkte heisadkomst til garasjeplass i oppvarmet garasjeanlegg med ladeboks for EL-Bil.

Felleskostnader pr. mnd.: 3.796,-

Felleskostnader inkl.: trappevask, vaktmester, off. avgifter, kabel-tv og felles bygningsforsikring.

Energimerke: Energiklasse: Rød C.

TBA: 8 m²

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
26	58	60	66
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
67	85	94	112
Tilstandsrapport	Egenerklærings-skjema	Info. fra forretningsfører	Budskjema

LES HVA MINE KUNDER SIER OM MEG

“Vi er ikke i tvil om at Sonjas erfaring og kjennskap til området vi bor i var viktig for at vi fikk en så god pris for boligen vår. Vi ville valgt henne igjen og vi råder alle til å gjøre det samme!.”

“For oss var det viktig å velge en megler som har erfaring og kompetanse, men som også er troverdig og jordnær. Vi ønsket at megler skulle være en vi selv kunne tenke oss å kjøpe bolig av. Derfor valgte vi Sonja, og vi anbefaler henne på det sterkeste. Sonja er profesjonell, effektiv og ikke minst, veldig hyggelig. Hun ga oss klare råd i forbindelse med salgsprosessen, hun var alltid tilgjengelig underveis og hun sørget for at vi fikk en salgspris over all forventning”.

Boligeier: Trine Petersen Malonæs

“Hun var engasjert og imøtekommende gjennom hele prosessen, slik at vi følte oss trygge.”

“Vi opplevde Sonja som profesjonell, erfaren og ryddig. Sonja har et behagelig vesen og er lett å samarbeide med”.

Boligeier: Unni Haga Henriksen

“Vi kan rett og slett ikke få fullrost Sonja nok, og vil selvsagt gi henne våre beste anbefalinger.”

“Vi hadde allerede flyttet til Finnmark da vi bestemte oss for å selge vår leilighet i Oslo. Avstanden og jobbsituasjonen gjorde at vi ikke kunne være tilstedet under hverken forberedelsene til salget og selve salget. Megleren ville måtte ta seg av alt det praktiske rundt takstmann, styling av leiligheten, fotografering og visning. Dette måtte i tillegg koordineres med våre leietagere. Derfor trengte vi en megler vi kunne stole 100% på. Vi hadde hørt fra flere andre at Sonja var den type megler vi var ute etter, og at hun hadde oppnådd særdeles gode salgsresultater tidligere. Sonja leverte på absolutt alle mulige måter. Det medfører en viss usikkerhet å ikke være tilstedet når man skal selge en leilighet, men Sonja fjernet all usikkerhet og ga oss utrolig trygghet. Hun ledet oss med utrolig nøyaktighet gjennom hele prosessen, noe som gjorde det hele veldig behagelig for vår del. Salgsprisen hun oppnådde var i tillegg over all forventning, noe som satte en perfekt prikk over i'en. Stikkord om Sonja: Trygg, profesjonell, dyktig, imøtekommende, løsningsorientert, lojal, tillitsvekkende, hyggelig”.

Boligeier: Stig Werner Einvik

“Raskt salg til rett pris.”

“Jeg kan absolutt anbefale Sonja. Hun er ryddig, imøtekommende, blid og delaktig”.

Boligselger: Marit Gundersen

“Sonja er profesjonell og samtidig meget hyggelig, og er involvert i hele salgsprosessen – inkl. styling og fotografering .”

“Hun brukte god tid på planlegging og presentasjon, og sørget for at jeg hadde full oversikt hele veien. Sonja møter alltid presis og er godt forberedt. Jeg fikk også høre fra noen som var på visning at de syns hun gjorde en meget god jobb. Det må hun ha gjort, for leiligheten min ble solgt for 600 000 over prisantydning - ny rekord i borettslaget. Jeg kan gi Sonja min beste anbefaling”.

Boligeier: Lene Faannessen

“Vi gikk for Sonja da vi hadde møtt henne på noen visninger når vi var på boligjakt selv. På visning fremstod hun tillitsvekkende, trygg og svært profesjonell.”

“Når vi deretter stod på den andre siden, som selgere, fikk vi bekreftet hennes trygghet. Hun er kunnskapsrik, tilgjengelig og ikke minst hyggelig. Når vi trodde maksbeløpet var nådd i budrunden, greide hun å få til et ekstra bud på 150 000. Vi er veldig fornøyd med at vi valgte Sonja til å selge vår bolig og kan på det varmeste anbefale henne som eiendomsmegler”.

Boligselger: Grete og Per Wilhelm

”

“For oss i Proaktiv er det å megle boliger som å spille sjakk. Vi overlater ingenting til tilfeldighetene. Det merker både den som skal selge bolig og den som skal kjøpe.”

Megler: Sonja Damcevski Johansen



Sonja Damcevski Johansen
Fagansvarlig / Partner / Megler
Mobil: 988 07 210
E-post: sdj@proaktiv.no

AVDELING:
Proaktiv Proptier
Telefon: 22 44 24 00
Proaktiv Eiendomsmegling AS
Org. nummer: 987281790

EN NY HVERDAG

“Å selge og kjøpe bolig er for de aller fleste av oss den største økonomiske transaksjonen vi gjør gjennom livet. På den ene siden er det viktig for selger å få så godt salgsresultat som mulig og på den andre siden er det utrolig viktig for kjøper at det er den rette eiendommen man bruker midlene sine på. Derfor må meglingen være trygg og god, materiellet man treffer beslutningen på bakgrunn av, må være så solid og presist som mulig.”

Sonja Damcevski Johansen har lang erfaring fra bransjen, hvor hun har jobbet siden 2001. Hun er utdannet eiendomsmegler fra Handelshøyskolen BI i Oslo. Karrieren som eiendomsmegler startet hun i Postbanken eiendomsmegling i 2004 og var siden med på overgangen til Aktiv Eiendomsmegling i 2005. Grunnet gode resultater og stor fagkunnskap ble hun fagansvarlig for to Aktiv-kontor i 2010, og har siden da jobbet som både megler og fagansvarlig. I juni 2014 ble Sonja en del av Proaktiv Eiendomsmegling, hvor hun i dag er medeier. Sonja er stolt av faget sitt, produktet hun leverer og den jobben hun gjør.

Hun vet at gode resultater ikke kommer av seg selv, og at de må skapes hver eneste gang. «Mine kunder skal vite at de får en

profesjonell meglertjeneste, og at ingenting overlates til tilfeldighetene. Tett oppfølging og dialog sikrer optimale salg på en trygg og effektiv måte. Min suksess som megler måles i mine kunders tilfredshet og resultatene jeg skaper sammen med dem.»

Fagansvarlig / Partner / Megler
MNEF **Sonja Damcevski Johansen**



ETTERSTAD

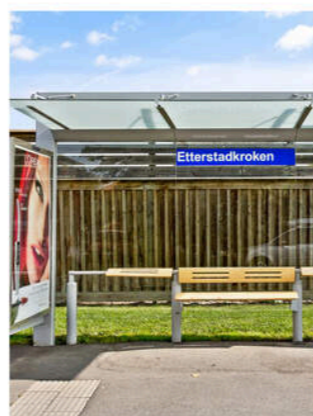
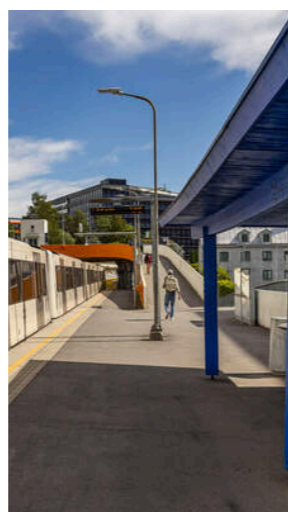
Kommune: Oslo / Område: Helsefyr-Sinsen

Med en ny bolig følger en ny beliggenhet. Du kjøper på mange måter hva området rundt har å by på. Butikker, turområder, avstand til skoler og barnehager, eller studiesteder og kulturelle scener. Bor du riktig - har du det bedre.

Beliggenhet

Leiligheten har en rolig og tilbaketrukket beliggenhet på populære Etterstad, et veletablert boligområde kjent for sine grønne omgivelser og familievennlige atmosfære. Boligen ligger sentralt, men likevel skjermet - omkranset av opparbeidede grøntområder, lekeplasser, turstier og idylliske Alnaelva. Boligen har en svært attraktiv beliggenhet i 4. etasje med mye naturlig dagslys fra store vindusflater, som skaper en åpen og innbydende atmosfære. Boligen vender ut mot store grøntarealer og Alnaelva, og har ingen gjenboere. Leiligheten har trappefri adkomst, en solrik terrasse og er bygget etter livsløpsstandard. Ingen gjennomgangstrafikk og et svært stille bomiljø gir en fredelig og trygg hverdag.

Etterstad byr på flotte rekreasjonsmuligheter rett utenfor døren. Her finner du både Vålerenga kirke med sin grønne park - et populært møtested for store og små - og Etterstad kolonihager,



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Etterstadkroken Linje 37	5 min 🚶 0.4 km
🚗 Brynseng Linje 1, 2, 3, 4	6 min 🚶 0.5 km
🚗 Bryn stasjon Linje L1	9 min 🚶 0.7 km
🚗 Middelalderparken Linje 13, 19	8 min 🚶 4.7 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Etterstadsletta Søndagsåpent	6 min 🚶 0.4 km
Rema 1000 Etterstad PostNord	11 min 🚶 0.9 km

VARER/TJENESTER

📦 Fyrstikktorget	15 min 🚶
📦 Fyrstikktorget Apotek	16 min 🚶

SPORT

🏃 Brynseng skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 🚶 0.3 km
🏃 Nygård terrasse ballpl./skøytebane Ballspill/skøytebane	7 min 🚶 0.5 km
🏃 Mudo Gym Etterstad	11 min 🚶
🏃 Toppform Treningssenter	13 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Etterstadsletta - 12013	4 min 🚶
🚗 Etterstadsletta - 12012	4 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



som blant annet arrangerer den årlige kulturfestivalen Hagelarm. I gangavstand ligger også Kampen park med fantastisk utsikt, og Middelalderparken nede ved fjorden. Alnaelva slynger seg gjennom området med en idyllisk tursti som fører deg gjennom Svartdalsparken og Kværnerdalen, og videre mot Brynseng og Groruddalen - med grønne lunger og fine turmuligheter året rundt. Barn og barnefamilier vil glede seg over nærheten til Kampen Økologiske Barnebondegård - et populært tilbud der barn får lære om

Et innblikk i ditt nye nærrområde og hva det har å by på. Passer det dine ønsker og behov?

dyr, jordbruk og natur på nært hold. Ønsker du en lengre tur, er Østensjøvannet et flott alternativ. Joggeturen rundt vannet tar ca. en time fra dørstokken, mens Alnastien er ideell for roligere turer med barnevogn eller hund. Om vinteren kan man ta T-banen til Skullerud og spenne på seg skiene for en kveldstur i lysløypene.

Kommunikasjon:

Området har et svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet med gåavstand til flere holdeplasser. Det er ca. 200 meter til Brynseng med T-bane (linje 1-4) og buss nr. 23 og 24 (ring 3). Det er kun få minutters gange til Helsfyr med et stort antall lokale busser, samt flybuss til Gardermoen og regionalebusser. T-banen bruker kun 7 minutter fra Helsfyr til sentrum (linje 1-4). Buss nr. 37 passerer kun 200 meter fra leiligheten med hyppige avganger døgnet rundt. Tog fra Bryn stasjon, og Taxi-holdeplass ved Helsfyr.

Servicetilbud:

Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler i alle trinn, flere barnehager, matbutikker som Coop Prix og Rema 1000, samt Nærbutikken som har søndagsåpent. Du finner også Rema 1000 ved Brynseng T-bane - perfekt for raske ærender etter jobb. Som alternativ holder også Rema 1000

BOLIGMASSE



■ 100% blokk



Ensjø søndagsåpent. Du har også kort vei til både Fyrstikktorget og Bryn Senter, som dekker de fleste behov for handel og service. Et rikt og variert kultur- og restauranttilbud finnes også i nærrområdet, eksempelvis Smia kunstgalleri med uteservering og kulinariske opplevelser. Ta gjerne en tur også til Kampen Bistro for god mat, levende musikk eller en lunsj på terrassen. For fotballinteresserte er stemningen på Vålerenga Vertshus verdt å oppleve på kampdag. Du finner også Kruttverket langs Alnaelva som fungerer både som kafé og bar. På dagtid tilbyr de kaffe, ferske bakevarer og en avslappet atmosfære, mens kveldene byr på barservering og kulturelle arrangementer i stemningsfulle omgivelser langs Alnaelva.

Sport og idrett:

Bydelen kan tilby store idrettsanlegg dedikert til sport og fritid. Jordal Idrettspark har kunstgressbane, skatepark og Jordal Amfi ishockeyhall. Ekebergsletta og Valle Hovin har store idrettsanlegg, sistnevnte har også skøytebane om vinteren. Valhall Arena og Valle Hovin er begge kjente

SKOLER

Brynseng skole (1-7 kl.) 336 elever, 14 klasser	4 min 0.3 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 499 elever, 26 klasser	15 min 1.2 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	21 min 1.5 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 386 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	20 min 1.7 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	10 min 0.9 km
Valle Hovin videregående skole	20 min

BARNEHAGER

Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 129 barn	5 min 0.3 km
Etterstad barnehage (1-5 år) 124 barn	7 min 0.6 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 år) 68 barn	8 min 0.6 km

arenaer i Oslo som ofte brukes til konserter, sportsarrangementer og større kulturarrangementer. Bydelen har et stort antall ballbinger for fotballinteresserte. SATS Kampen ligger kun 15 minutter unna leiligheten, i tillegg finner du Fresh Fitness på Ensjø og Mudo GYM på Etterstad. Tøyenbadet med både utendørs og innendørs svømmebasseng, ligger kun en hyggelig spasertur unna leiligheten, rett ved Botanisk hage og Tøyenparken.

Bykjernen er innenfor gangavstand, og det er meget gode kollektivforbindelser lett tilgjengelig i nærrområdet. Har du egen bil, tar du deg enkelt ut på E6 og videre ut i alle himmelretninger. En kort spasertur og du befinner deg på multikulturelle Grønland med yrende café- og uteliv. Med lite trafikk, store grøntarealer, flotte turområder og ikke minst et inkluderende og imøtekommende bomiljø er alt lagt til rette for at både store og små skal trives. Her stopper gjerne folk opp og slår av en prat, det er lett å bli kjent med naboene, folk bryr seg, og nettopp slik skapes trygge og gode bomiljøer.



Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærrområdet.

Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av høy- og lavblokkbebyggelse

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt på visningsdagen.



VELKOMMEN TIL ETTERSTADKROKEN 5G

Vi starter utendørs – boligen har en solrik balkong på 8 kvm og det er pent opparbeidede fellesarealer.

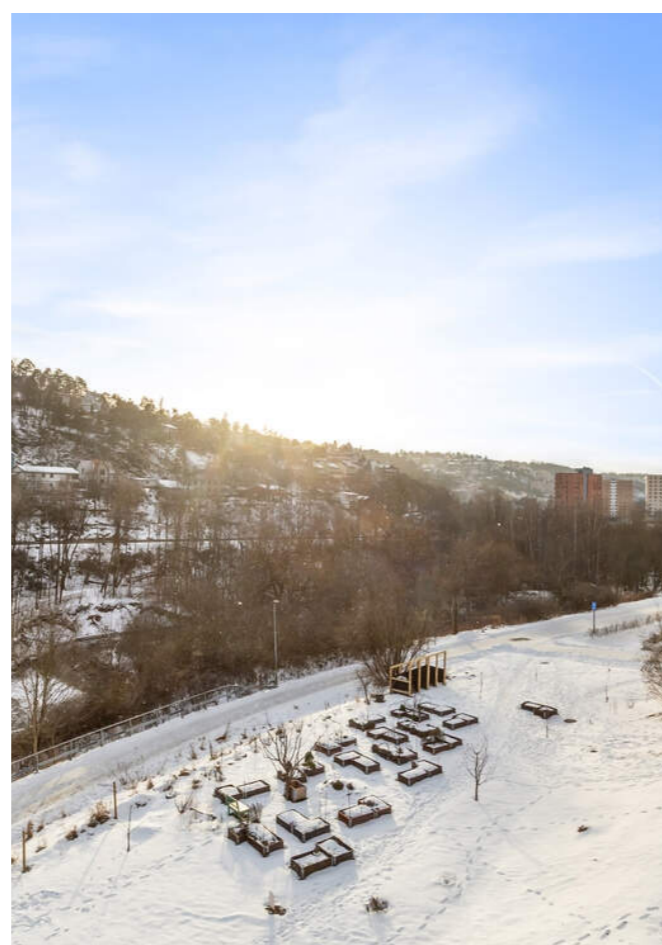
BYGGEMÅTE

Utvendig:
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør). Balkongdør med 2-lags glass i trekarm. Balkong i betong med tredekke.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

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

Se vedlagt boligsalgsrapport avholdt 30.01.26, hvor ovennevnte opplysninger er hentet fra, for nærmere teknisk beskrivelse av eiendommen.





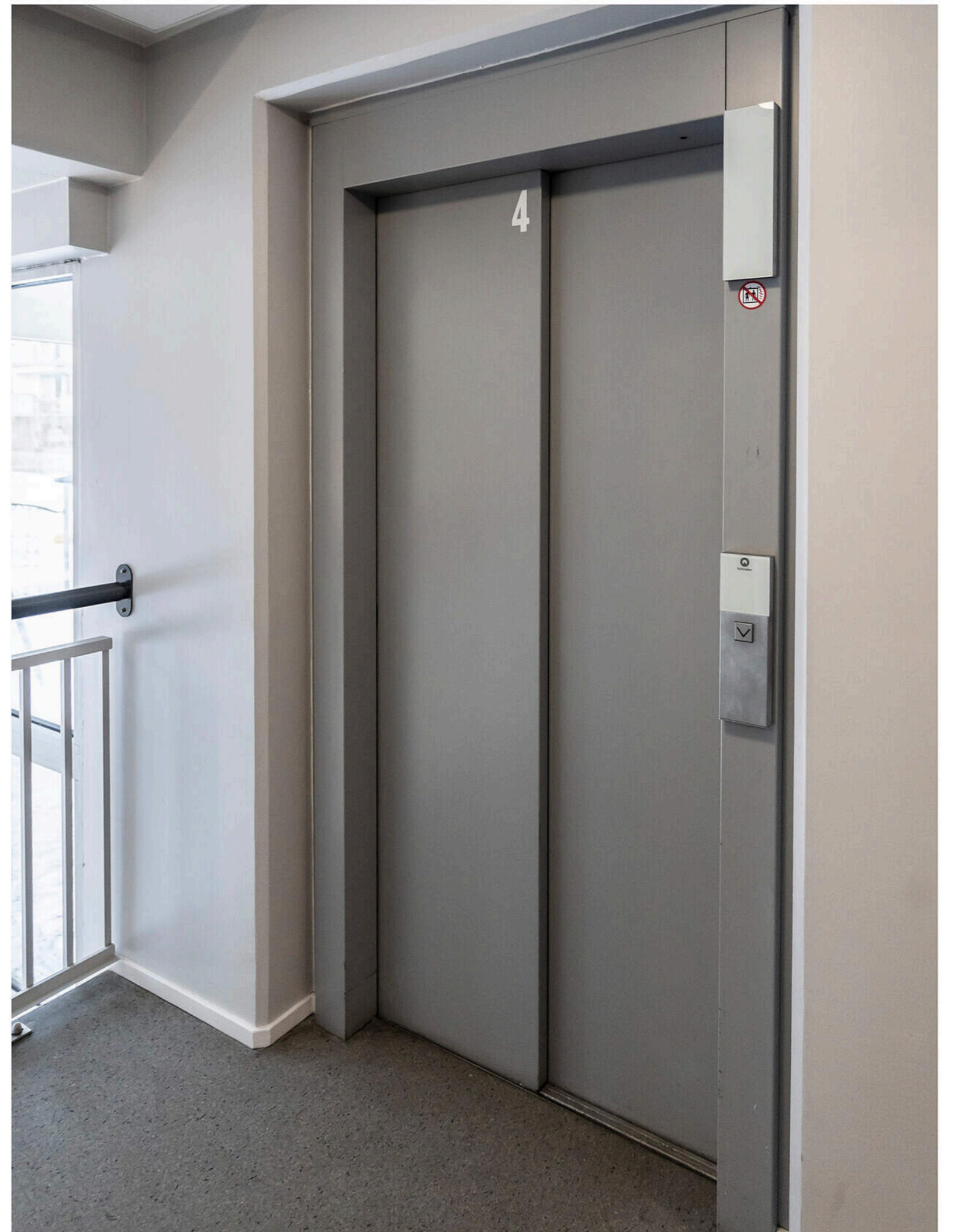












VELKOMMEN INN!

Vi har sett på fasade, uteplasser og tekniske beskrivelser. Nå skal vi inn i boligen og ta for oss alle rom.

Innhold

Den aktuelle leiligheten ligger fint til i byggets 4. etasje og inneholder som følger: Entré, åpen stue-/kjøkkenløsning, badrom og soverom.

Areal

- BRA-i (internt bruksareal): 54 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 5 kvm
- Totalt BRA: 59 kvm

- TBA (terrasse-/balkongareal): 8 kvm

Vedlagte plantegninger er ikke målbare, og oppgitte arealer er hentet fra vedlagte tilstandsrapport. Arealene er plassmålt og beregnet med utgangspunkt i NS 3940:2023.

Standard

Velkommen til en meget pen og moderne 2 roms selveierleilighet i 4. etasje på Etterstad. Her får du en gjennomført bolig med åpen og sosial planløsning, godt lysinnslipp og en lun, tidløs stil. Leiligheten fremstår som velholdt og delvis modernisert i senere år, med originalt kjøkken og badrom fra byggeår og enkelte oppgraderinger utført i ettertid. Heis i bygget, balkong, garasjeplass og kjellerbod gjør hverdagen både enkel og komfortabel.

Entré:

Du ønskes velkommen inn i en romslig entré med parkettgulv og lyse overflater som gir et ryddig og pent førsteinntrykk. Her er det gode løsninger for oppbevaring med skyvedørgarderobe, og plassen oppleves praktisk og lett å holde oversiktlig. Entréen binder boligen fint sammen og gir

en naturlig flyt videre inn i oppholdsrommene.

Stue:

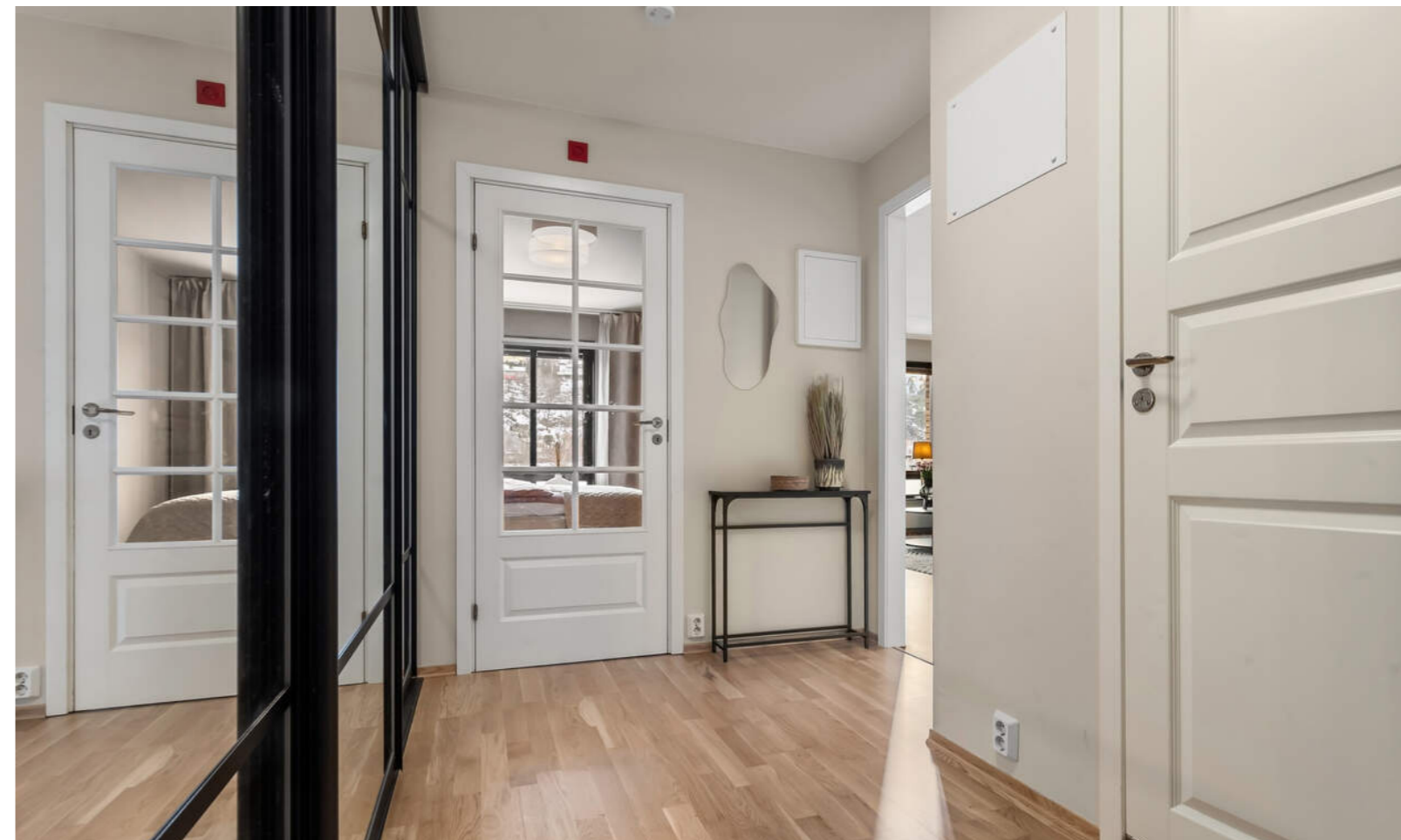
Stue og kjøkken ligger i en åpen løsning som gir en luftig og moderne romfølelse. Store vindusflater slipper dagslyset godt inn og skaper en lett og behagelig stemning gjennom hele oppholdsrommet. Stuesonen gir god plass til sofagruppe og mediemøbel, samtidig som rommet oppleves innbydende og enkelt å møblere i flere soner. Spiseplassen finner sin naturlige plass mellom kjøkken og stue, og blir et hyggelig samlingspunkt enten du dekker til hverdagsmiddag eller inviterer venner. Fra stuen er det utgang til balkong, noe som forsterker følelsen av ekstra plass og gir en fin overgang mellom inne og ute.

Balkong:

Balkongen nås fra stuen og fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet. Den er på ca. 8 kvm og har betongkonstruksjon med tredekke, samt både strømuttak og utelys. Her er det god plass til sittegruppe, grill og grønne innslag, og balkongen gir en fin ramme for rolige morgener eller ettermiddagskaffe.

Kjøkken:

Kjøkkenet er en integrert del av oppholdsrommet og passer godt inn i den åpne planløsningen. Innredningen er fra 2001 med glatte fronter og laminert benkeplate, og det er gode arbeidsflater og praktisk oppbevaring. Kjøl-/fryseskap og oppvaskmaskin er fra 2022. Kjøkkenet har avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Eier opplyser at vriknott til spjeld i ventilator er koblet ut for bedre avtrekk, og dette kan settes tilbake ved behov. Hvitevarer medfølger salget.



STUE



Baderom:

Baderommet er opprinnelig fra 2001, men har fått oppgraderinger i senere år. Ny toppmembran og nye gulvfliser ble etablert i 2021, og baderomsinnredning samt speilskap med integrert belysning ble fornyet i 2020. Baderommet har flislagte vegger og gulv, elektriske varmekabler, veggmontert toalett, dusjhjørne med glassvegger og opplegg for vaskemaskin. Det er mekanisk avtrekk. Hulltaking er ikke foretatt, da dette ikke er praktisk mulig grunnet tilstøtende konstruksjoner og at badet er baderomskabin i betong. Vaskemaskin medfølger salget.

Soverom:

Soverommet er et rolig og behagelig rom med plass til dobbeltseng og tilhørende møblement. Rommet oppleves lunt og innbydende, med en stil som harmonerer med resten av leiligheten. Her er det gode muligheter for både oppbevaring og garderobeskap som gir en ryddig og avslappet atmosfære.

Boder:

Leiligheten disponerer én bod i 1 etasje på ca. 4,6 kvm, merket 291, som gir god lagringsplass for sesongutstyr og øvrige eiendeler. Det medfølger også én fast garasje plass i felles garasjekjeller, merket 158, som gir trygg og praktisk parkering året rundt.

Utdrag fra tilstandsrapport:

Selger har fått utarbeidet en tilstandsrapport for eiendommen. Rapporten er en teknisk gjennomgang av boligen og angir eventuelle byggetekniske avvik. I rapporten fremkommer det forhold som takstmannen mener kjøper må være særskilt oppmerksom på, herunder:

TG 2 - AVVIKSOM KAN KREVE TILTAK

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Avløpsrør: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Varmtvannstank: Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Bad - Overflater Gulv: Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til



krav i forskrift på byggetidspunktet. Vann renner litt ut av dusjsone ved dusjing og tilbake igjen iflg. eier. Dette pga redusert fall.

Bad - Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Bad - Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisteer. Eier opplyser spyleknapp på wc kan være litt treg. (egen teknikk)

Kjøkken - Overflater og innredning: Det er påvist skader på overflater/kjøkkeninnredning utover normal slitasjegrad. Bruksmerker i kjøkkenfronter.

Kjøkken - Avtrekk: Defekt belysning. Ventilatoruttrekk er skjevt.

Utvendige dører: Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepenerer. Råte og værslittasje i terrassebord av tre.

Balkong: Mekanisk slittasje/service trengs på balkongdørvrider. Utvendig bruksslitt.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

Oppvarming

Elektrisk.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning, følger dette heller ikke med ved overtagelse.

Energimerking

Energimerke C og oppvarmingskarakter RØD.

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.energimerking.no. Dersom eier har energimerket eiendommen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler. Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått.

Strømstøtteordning

Selger har bundet eiendommen opp i støtteordningen Norgespris. Denne avtalen har bindingstid ut 2026, følger eiendom og overdras av kjøper.







SPISESTUE



KJØKKEN





gorenje

BADEROM







SOVEROM



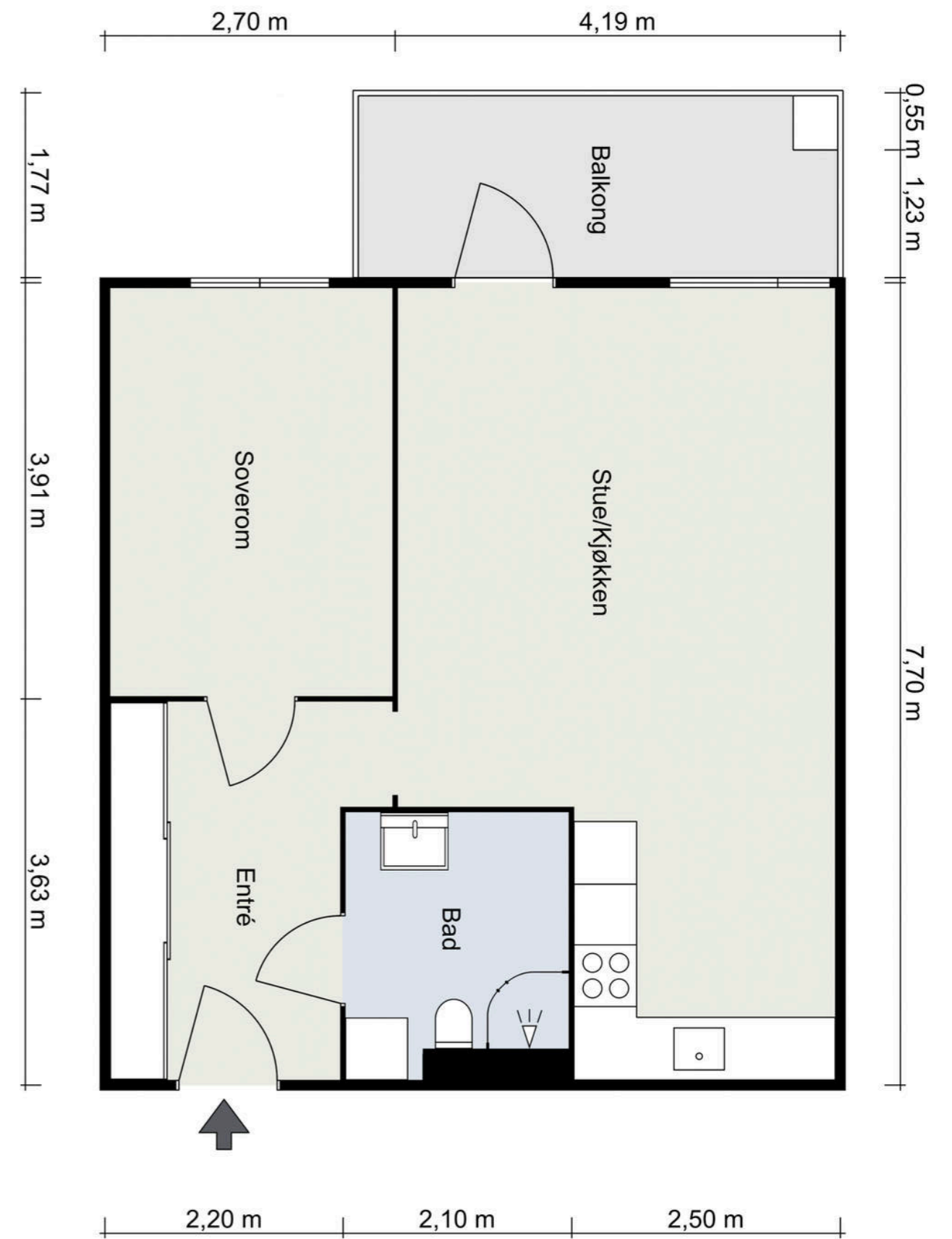








PLANTEGNING



KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Tomten

Eierform: Eiet tomt
Meget pent opparbeidede fellesarealer med plen, beplantning, prydbusker, lekeplasser og sittegrupper. Asfalterte interne adkomstveier.

Utstyr

- El-Billader
- Kjøkkenvifte
- Fiber
- Varmekabler på bad
- Varmtvannstank
- Personheis
- Callinganlegg med video
- Panelovner
- Komfyr, oppvaskmaskin og kjøleskap
- Vaskemaskin på bad

SAMEIET / ØKONOMI

Sameiet

Sameie: Etterstadkroken 5 G Sameie, Orgnr: 984069642

I eierseksjonssameier blir kjøper eier av en sameieandel i eiendommen og får enerett til bruk av sin eierseksjon med eget seksjonsnummer i bygget. Kjøper du en eierseksjon i et eierseksjonssameie, reguleres eierforholdet av lov om eierseksjoner samt vedtekter og husordensregler i sameiet. Vanligvis kan du kjøpe, selge, leie ut og belåne boligen helt fritt. Vedtektene kan inneholde rådighetsbegrensninger. I

henhold til eierseksjonsloven er det forbud mot kortidsutleie av seksjonen i sin helhet mer enn 90 døgn i året.

Sameiets økonomi:

SUM DRIFTSINNTEKTER 1 530 132
SUM DRIFTSKOSTNADER -974 913
ÅRSRESULTAT 392 906

Eierseksjonen hører til boligsameie. Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiets styre og/eller generalforsamling.

Ingen kan direkte eller indirekte erverve mer enn to boligseksjoner i et boligsameie lf. eierseksjonsloven §23. Dersom et erverv har funnet sted i strid med eierseksjonslovens regler kan Kartverket nekte overskjøting. Dersom overskjøting blir nektet, er kjøper likevel forpliktet til å gjennomføre handelen med selger, og oppgjør til selger vil finne sted tross manglende overskjøting.

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning AS,
Postboks 6668, St. Olavs plass,
22 86 59 99

Styregodkjennelse

Styregodkjenning er ikke påkrevd.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt

Forsikring

If Skadeforsikring Nuf 1957741
Polisenummer: 1957741

Formuesverdi

Formuesverdi som primærbolig kr 1 318 218 per 31.12.24
Formuesverdi som sekundærbolig kr 5 272 871 per 31.12.24

Felleskostnader

Felleskostnader pr.mnd kr. 3 796,-
Felleskostnader inkluderer: trappevask, vaktmester, off. avgifter, kabel-tv og felles bygningsforsikring. (det medfølger garasjeplass. felleskost. i garasjelaget er kr. 500,- pr mnd og kommer i tillegg til boligens felleskost.)
Renter/avdrag: 740
Felleskost.: 2 871
Fibernet: 185

I følge forretningsfører beregnes ikke rente- og avdragskostnad individuelt, men betales i sin helhet av borettslaget ved terminforfall på de respektive lånene.

Andel fellesgjeld/fellesformue

Andel fellesgjeld pr 31.12.25 kr 79 702,-
Andel fellesformue kr. 46 967,-

Lånevilkår

Sameiets samlede fellesgjeld er i følge regnskap pr. kr 2 962 175,-

Lånene er fordelt som følger:

Lånenr.: 98207934496
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 7,04%
Restsaldo: 2 962 175,-
Innfrielsesdato: 30.12.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
Administrasjonsavtale: Nei

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

Kjøpers ansvar for øvrige sameieres mislighold

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk, jf. eierseksjonsloven § 30.

Offentlige/kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift.

Faste løpende kostnader

Strøm:
2025: ca. 7 562 kWh
2024: ca. 8 953 kWh
Ovenstående er basert på nåværende eiere senere års forbruk og utgifter. Dette vil variere avhengig av antall medlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, fordelsavtaler etc.

Oslo kommune har innført eiendomsskatt fra 01.01.2016. Oslo kemnerkontor vil fakturere eiendomsskatten over 4 terminer direkte til kjøper. Pt. betales det ikke eiendomsskatt for denne boligen ifølge selger.
Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Eiendomsskatten utgjør for tiden 3 promille av beregningsgrunnlaget. Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. Beregningsgrunnlaget kan finnes på Oslo kommunes hjemmeside: www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt. Satsen for beregningsgrunnlaget til eiendomsskatten blir fastsatt årlig av bystyret. Eiendomsskatten vil derfor kunne variere fra år til år.

Endringer i lånevilkår, herunder renteendringer, vil kunne medføre at månedlige fellesutgifter endres. På samme måte vil vedlikeholdsarbeider og oppgradering av bygning kunne medføre økte fellesutgifter. Selger er ikke kjent med planer om ekstraordinære tiltak som vil kunne medføre endringer i fellesutgifter.

Ferdigattest/midlertidig brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 29.01.2003.

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.

Utleie

Det er krav til forsvarlige radonnivåer på utleieboliger. I de tilfeller hvor det ikke særskilt er opplyst at selger har kunnskap om eiendommens radonnivå må kjøper som ønsker å leie ut hele eller deler av eiendommen, særskilt være oppmerksom på at de overtar ansvaret for den usikkerheten dette medfører. Se <http://www.nrpa.no> for nærmere informasjon.

Konsesjon

Grasjeplassen er konsesjonspliktig: JA
Eiendommen er konsesjonspliktig: NEI

Diverse

Styret har i året som gikk, og vil i året som kommer, ha mye fokus på økonomi og besparende tiltak for å møte de stadig økende prisene. Det planlegges ikke større vedlikeholdsprosjekter i 2025. Styret ønsker å se på hvordan vi

kan utføre estetiske utbedringer i fellesareal og inngangsparti. Dette trenger ikke koste så mye og sameiet har midler til dette. Vi ser også på nytt nøkkel- og låsesystem. Mer info om dette kommer.

Utdrag fra selgers egenerklæring:
Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

2. Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?
JA: Faglært, Bytting av termostat til gulv varme. 2023. Storm elektro.

4. I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?
JA: Faglært, Skiftet vindu på soverum (selve glasset, da det gikk sønder i et uhell). 2025. Glass-Service: Svendsen og Sønn.

10. Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?
JA: Faglært, Installerte nye panelovner. 2021. Storm elektro. Ny termostat på bad, og nye lamper i tak, og dimmer lyseknapper i alle rom. 2023. Storm Elektro.

13. Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?
JA: Faglært, Borettslaget har bestilt og utført spyling av avløp i hele blokka. 2025.

28. Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?
JA: De har bygget ny sykkelvei utenfor i området, og det finnes planer på oppgradering av parken ved siden ett par hundre meter unna.

32. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?
JA: Jeg har selv malt om vegg og tak på soverum, satt opp gardinskiner i Stuen og soverom, jeg har også malt om vindukarm selv invendig.
- Lyset i kjøkken, den som er ovenfor komfyren fungerer ikke.
- Det er lys installert i panelvegg fra "Woodup" men det er ingen fjernkontroller, jeg har selv kontrollert denne med IKEA Smart system, men den følger ikke med leiligheten.
Rekomandasjon er å kjøpe en fjernkontroll fra WoodUP, lysen i panelen sitter ikke helt 100% bra heller, har falt ned noen gang, da den sitter med "press fit".

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har innhentet særskilte opplysninger om det finnes pålegg fra brann/feiervesen på eiendommen.

OFFENTLIGE FORHOLD

Servitutter/rettigheter/forpliktelser

Følgende servitutter er tinglyst på eiendommens grunnboksblad:

2001/39216-1/105 Seksjonering opprettet seksjoner:
snr: 14
formål: Bolig
sameiebrøk: 61/2267
Bestemmelser om tilleggsdel, se under servitutter.
Gjelder seksjon nr. 1,2 og 3

2001/38976-1/105 Erklæring/avtale
Overført fra: 0301-135/50
Bruksrett til lekeplass
Samme rettigheter og plikter til fellesarealet
Rett til bruk av grunn for rep. og vedlikehold
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo Kommune v/Plan- og bygningsetaten
Overført fra: 0301-135/50

Kopi av grunnboken kan sees hos megler.

Reguleringsmessige forhold

Eiendommen ligger på en tomt regulert til byggeområde for bolig. Gjeldende reguleringsplan S-3765, vedtaksdato: 23.02.2000.

Denne reguleringsplanen har helt eller delvis blitt opphevet. Oslo kommune har vedtatt en ny kommuneplan. Dette får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen. Interessenter bør derfor gjøre seg kjent med Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030, se link: <https://www.oslo.kommune.no/politikk-og-administrasjon/politikk/kommuneplan/>

Ved Brynseng T-bane planlegges det nye boliger, flere nye torg og byrom, grøntområder, barnehage og butikker, samt en mellomstor bussterminal, byggstart er først tenkt i 2024. Lengst vest på Bryn arbeider Sporveien med planer for å legge et lokk over verkstedet til T-banen (Gnr./Bnr: 237/11 - Etterstadsletta 18 / 48 - Vognhall og verkstedfunksjoner for Oslo Sporveier). Det er tenkt finansiert ved å bygge rundt 250 leiligheter og en kontorblokk på toppen.

Den midlertidig brakkebarnehage på Etterstadsletta 56 er fjernet. Området er opprinnelig regulert som friområde, og skal tilbakeføres til friområde.

Bymiljøetaten søker om rammellatelse for etablering av grussti med kant av smågatestein og trappekonstruksjon for opprustning av eksisterende snarvei vest for Etterstadkroken 5 C-F. Tiltaket vil gi en god stiforbindelse som kan resultere i at det regulerte friområde-formålet blir styrket.

Trappekonstruksjon vil være delt i to seksjoner, og hver seksjon får håndløper med indirekte lys. Sti tenkes utørt med pullert-belysning, og all belysning vil ha som hensikt å minimere lysforurensning mens tiltaket gis konsentrert belysning. Trappen er en såkalt "eseltrapp" som betyr at inntrinnet er dypt og opptrinnet lavt, noe som gir en fysisk lite krevende trapp å gå i. Konstruksjonen er tilpasset eksisterende terrassert terreng. Mellom trappene er det planlagt et hvilerepos på 4,6 meter med benk.

Utbygging på Sporveiens verksted øverst på Etterstadsletta. Planer om å legge et lokk over verkstedet til T-banen. Det er tenkt finansiert ved å bygge rundt 250 leiligheter og en kontorblokk på toppen.

Det ligger en pågående byggesak i Etterstadsletta - Utvidelse av fortau og etablering av ladeinfrastruktur (202020477). Det ligger også en pågående plansak i Etterstadsletta 48 med flere. Saken gjelder driftsbasis for t -bane, bolig, næring, gangbro. Området er utpekt som "Kollektivknutepunkt - område med potensial for bymessig utvikling" samt "Utviklingsområde i ytre by" i Kommuneplanens arealstrategi mot 2030 (202005767).

Etterstadsletta vest-prosjektet avgrenses fra gangbroen i Biskop Jens Nilssens vei til Etterstadsletta 82. Her kan sykkelveien oppgraderes innenfor gjeldende reguleringsplan. I tillegg skal en snarvei fra Alnastien til Etterstadkroken oppgraderes. Anleggsarbeidet settes i gang våren 2025.

Tiltakshaver: Bymiljøetaten.
<https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/etterstadsletta-bedre-tilrettelegging-for-syklende-og-gaende/>

Eiendommens betegnelse

Gnr. 135 Bnr. 50 Snr. 14 i Oslo kommune

Vei/vann/avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløp via private stikk- og fellesledninger. Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

PRISANTYDNING INKLUDERT OMKOSTNINGER

Prisantydning inkludert omkostninger

4 950 000,- (Prisantydning)
79 702,- (Andel av fellesgjeld)

5 029 702,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger
125 720,- (Dokumentavgift (forutsatt salgssum inkl f.gjeld: 5 029 702,-))
260,- (Panteattest kjøper - Faktura fra Statens Kartverk)
545,- (Tingl.gebyr pantedokument)
545,- (Tingl.gebyr skjøte)
28,- (Utskriftsgebyr pantattest)
12 900,- (Boligkjøperforsikring (valgfritt))
850,- (Eierskiftegebyr trekkes i oppgjør - Garasjeplass)

140 848,- (Omkostninger totalt)

5 170 550,- (Totalpris inkl. omkostninger)

Det tas forbehold om endringer i gebyrer.

Oppgjør

Kjøpesum inkludert omkostninger skal være disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen dato for overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Sikkerhetsstillelse

Alle eiendomsmeglingsforetak har lovpålagt forsikring av klientmidler begrenset oppad til kr 45 mill. Enkelt saker er forsikret inntil kr 15 mill. Dersom kjøpers låneinstitusjon krever tilleggsforsikring ved omsetning over 15 millioner, må kjøper selv eller dennes låneinstitusjon dekke utgiftene forbundet med dette.

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtagelse

Overtagelse etter nærmere avtale med selger. Oppgi ønsket overtagelse i budskjema.

Personopplysninger

Som følge av meglerforetakets plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3), er mulighetene for å få slettet personlige opplysninger som er formidlet til megler, begrenset. Du kan lese mer om vår personvernpolicy på våre hjemmesider, www.proaktiv.no.

Kjøper er utenlandsk statsborger

Dersom kjøper er utenlandsk statsborger kreves det at vedkommende har et såkalt D-nummer til erstatning for norsk

personnummer. Rekvirering av D-nummer må sendes Kartverket samtidig med innsending av skjøtet for tinglysning. Skjøtet blir liggende i Kartverket inntil kjøper har fått D-nummer av Skatteetaten. Når Kartverket har mottatt D-nummeret fra Skatteetaten, vil skjøtet bli tinglyst umiddelbart. Rekvirering av D-nummer i forbindelse med tinglysning av skjøte vil ofte medføre at oppgjør og utbetaling til selger blir forsinket med noen uker. Kjøper må i disse tilfellene enten ta forbehold i bud om forsinket utbetaling til selger, eller være forberedt på å dekke forsinkelsesrenter til selger. Kontakt ansvarlig megler for informasjon før budgivning.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklærings skjema er vedlegg til dette prospekt. Forsikringsvilkår kan fås ved henvendelse til megler.

Boligkjøperforsikring

Mange kjøpere har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>.

Budgivning i forbrukerforhold

Alle bud på eiendommen skal være skriftlig og sendes meglerforetaket pr. fax, mail, sms eller via vår "gi bud"-knapp på våre nettsider. Knappen finner du også på eiendommens annonse på www.finn.no. Bud må ikke ha kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Lørdag regnes ikke som virkedag. Bud med kortere frist enn dette kan ikke formidles av megler.

Megler tar ikke noe ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet. Under budrunden kan akseptfristene kortes inn ved mottakelse av nye bud. Akseptfristen fra kjøper er absolutt. Det betyr at dersom selger velger å akseptere budet, må kjøper meddeles aksept innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud fremkommer til megler.

Nærmere info om budgivning finner du på egen side sammen med budskjema. Se for øvrig «forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven.

Nye arealbegreper

Fra og med 1 januar 2024 skal boliger markedsføres med nye arealbegreper. Unntaket er for de eiendommene hvor oppdraget ble inngått før 01.01.2024, da vil de gamle arealbegrepene fortsatt gjelde.

De nye arealbegrepene for bolig er:

-BRA-i: Areal innenfor omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entre, bad, innvendig bod og rom for kommunikasjon mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.
-BRA-e: Areal av for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.
-BRA-b: Innglassede balkonger, verandaer og altaner som tilhører boenheten.
-Totalt BRA: Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b
-TBA: Arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Løsøre og tilbehør

Listen over løsøre og tilbehør som er utarbeidet av NEF, Eiendom Norge og Advokatforeningens eiendomsmeidlergruppe, legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er tilgjengelig hos oppdragsansvarlig samt på www.nef.no. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg.

I dette oppdraget er det særskilt avtalt at integrerte hvitevarer medfølger i handelen.

Følgende løsøre medfølger salget:

- Sovesofa
- Sofabord i stuen (2 deler sort)
- TV fastmontert på vegg
- Seng 90 x 2 med madrass (180)
- Gardiner i alle rom
- Klesvaskkurv på badet
- Liten hylle i gangen, sort
- Skohylle i gangen
- Hylle på badet, ved siden av vasken
- Alle hvitevarer: komfyr, oppvaskmaskin og vaskemaskin
- Vinrødt skap på soverom
- Stor glasstavle i stuen, til høyre ved døren

Selger tar med seg følgende:

- Fastmonterte sove-/leselamper på soverom (2 stk)
- Fastmonterte sengebord/nattbord på soverom (2 stk)
- Sengegavl
- Tavler på soverom (2 stk)
- Veggmontert kunst i stuen ved balkongdøren

Lov om hvitvasking

Det følger av lov om tiltak mot hvitvasking og terrorfinansiering at meglerforetaket er forpliktet til å foreta kundetiltak av begge parter i handelen. For oppdragsgiver skjer dette i forbindelse med inngåelse av oppdraget, og for kjøper på tidspunkt for kontraktsinngåelse. Dersom slik kundekontroll

ikke kan gjennomføres, er meglerforetaket pålagt å avstå fra gjennomføring av oppgjøret. Partene er selv ansvarlig for eventuelle kostnader og ansvar dette kan medføre uten at det kan anføres et kontraktsrettslig ansvar overfor meglerforetaket.

Lovanvendelse og kontraktsbetingelser

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

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm. Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 1. ledd 2. pktm. Avhendingsloven § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt en innendørs arealsvikt karakteriseres som en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Eier

Adam Ordsmed Lysén

Vederlag og rett til dekning av utlegg

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,2 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. Minimumsprovisjon er avtalt til kr. 48.750,- I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19.875,-, oppgjørshonorar kr. 9.500,-, visninger kr. 4.500,- og markedsføringspakke kr. 29.900,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen totalt kr. 18.637,-. Utleggene omfatter innhenting off./komm.info, salgsoppgaver, foto, opplysninger fra forretningsfører, grunnboksutskrifter, tinglysning av sikringsobligasjon, innhenting tinglyste erklæringer.

Tinglysning av hjemmel

Skjøte sendes for tinglysning i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtagelse og at partene har signert en overtakelsesprotokoll og sendt denne til oppgjørsavdelingen slik som avtalt i kontrakt. Det forutsettes at skjøte tinglyses i kjøpers navn. Hvis interessenter mot formodning ikke ønsker tinglysning av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Salgsoppgave

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

Samarbeidspartnere

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeidlerforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppgave. Våre samarbeidspartnere er: Söderberg & Partners AS - formidler av boligkjøperforsikring, Gjensidige - formidler av boligselgerforsikring, Meglerfront - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester, Vend Marketplaces AS og Bomega AS - markeds plasser på nett, Schibsted - markedsføring i SOME, Eiendomsverdi - formidler av nabolagsprofiler. Hvilke produkter/ tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger. Meglerselskapet er en av eierne i Bomega, annonseplassen hjem.no.

Informasjon om meglerforetaket

Proaktiv Properties AS
Org.nr. 917 473 714

Ansvarlig megler: Sonja Damcevski Johansen

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke

Tilstandsrapport

- Selveierleilighet
- Etterstadkroken 5 G, 0659 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 135, bnr. 50, snr. 14

Sum areal alle bygg: BRA: 59 m² BRA-i: 54 m²



Befaringsdato: 29.01.2026 Rapportdato: 30.01.2026 Oppdragsnr.: 16592-1828 Referansenummer: YB4714
Autorisert foretak: Norges Takst AS Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang Vår ref: Tore Jan Fevang



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 bygningsfagkyndige 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. Bygningsfagkyndige 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 bygningsfagkyndiges 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 bygningsfagkyndige 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.

Norges Takst AS

Norges Takst AS finner du på Skårer i Lørenskog kommune. Selskapet ble opprinnelig etablert i 1993, senere fusjonert og fikk nytt navn i 1999.

Vi er pr. i dag 4 takstmenn som er tilknyttet Norsk Takst/Norges Takseringsforbund.

Vårt mål er og være en innovativ bedrift som setter kunden i fokus samt være markedsrettet, objektiv og profesjonell i bransjen.

Vi bruker moderne verktøy og maler basert på de forskjellige arbeidsoppgavene vi utfører.

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

Hovedoppgavene er tilstandsrapporter, verdi- & lånetakster, overtagelser, bygg og rådgivningstjenester.



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



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 bygningsfagkyndig?

Den bygningsfagkyndige 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 bygningsfagkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsfagkyndige 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 fuktspøk.

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningsfagkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsfagkyndige 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 bygningsfagkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket 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
- tilleggbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsfagkyndig, 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 (TGO) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsfaglige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsfaglige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



TILSTANDSGRAD 0, TGO: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig.

Den vurderte leiligheten ligger i 4 etasje (inngang fra gate i 3 etasje) og det medfølger 1 bod i 1 etg samt 1 garasje plass i fellesanlegg.

Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik gir leiligheten et normalt godt inntrykk i forhold til alder.

Oppusset og modernisert i de senere år. Originalt kjøkken og badet med mindre oppgraderinger.

Det må antas at leiligheten er oppført i henhold til de krav som gjaldt på søketidspunktet for oppføring av dette bygget. Dagens krav til brann, lyd, isolering, innneklima kan være strengere. Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller insekter.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader og levetidsbetraktninger.

Selveierleilighet - Byggeår: 2001

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).
Balkongdør med 2-lags glass i trekarm.
Balkong i betong med tredekke.
Størrelse 8 kvm.
El.stikk og utelys.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater.
Innvendige tak har malte flater.
Innvendig har boligen malte fyllingsdører.
Skyvedørgarderobe.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Badet fra 2001 har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.
Ny toppmembran og nye gulvfliser fra 2021. (ref tidligere prospekt)
Ny badersinnredning og speilskap med integrert belysning i 2020. (ref tidligere prospekt)
Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på opprinnelige arbeider.
Dokumentasjon på arbeider i ettertid iflg. eier.
Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.
Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjone er målt til 2-10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.
Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.
Det er mekanisk avtrekk.

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktøk. En baderskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fra 2001 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøøl/fryseskap og oppvaskmaskin fra 2022. Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Eier opplyser vriknoten til spjeld i ventilator er utkoblet grunnet bedre avtrekk. (kan settes tilbake)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap på utsiden av badet. Blå hovedstoppekran i kjøkkenbenk. Stoppekraner er testet og fungerer slik de skal. Det er avløpsrør av plast/støpejern.
Boligen har mekanisk ventilasjon. Tiltuft i vegg- og vindusventiler. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2001.
Innlagt fiber. iflg. eier. Panelovner. Callinganlegg. Personheis. Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Automatsikringer med skap i entre.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

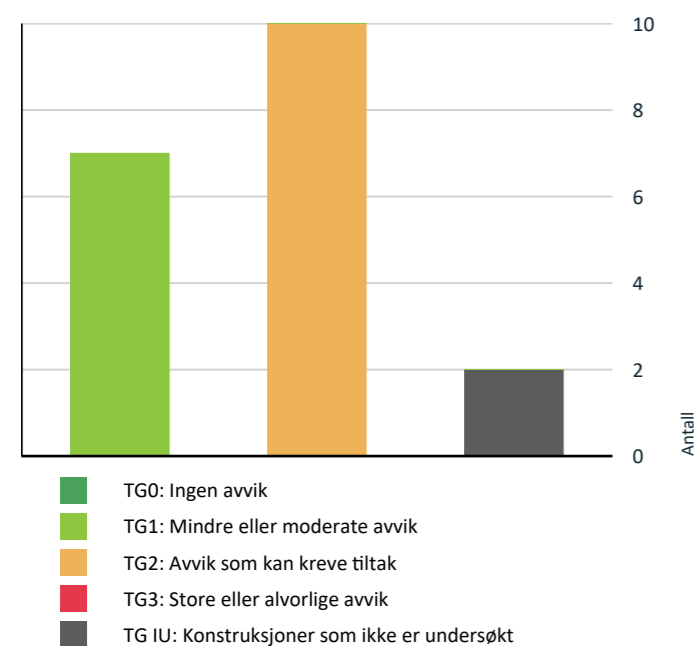
[Gå til side](#)

Selveierleilighet

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et sameie, og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vindu/dører/balkong/terrasse som disponeres av objektet.

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Andre installasjoner [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører [Gå til side](#)

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger [Gå til side](#)

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

Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

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

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår

2001

Kommentar

Iflg. infoland online.

Anvendelse

Leiligheten er bebodd av eier.

Standard

Normal standard på leiligheten utifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2025 Modernisering Skiftet et glass i soveromsvindu.

2024 Modernisering Malt soverom samt alle vinduer.

2023 Modernisering Sparklet og malt i entre, etablert døråpning til stue og montert nye innerdører-samt belistning rundt baderomsdør på entreside. Ny skyvedørgarderobe med innredning fra Skapnett i entre. Montert spilevegg i stue med belysning fra Woodup. Eier har ikke fjernkontroll for å aktivere belysning. (Ikea skal ha fjernkontroll som kan passe iflg. eier) Gulv varmen (termostaten, ble byttet i 2023 da den ikke var stabil, etter byttet fungerer den perfekt, har faktura og dokumentasjon på dette)

2022 Modernisering Ny oppvaskmaskin og kjøle/fryseskap.

2021 Modernisering 2 nye panelovner, dimmere takbelysning - montert av Storm Elektro AS. Ny toppmembran og nye gulvfliser fra 2021. (ref tidligere prospekt)

2020 Modernisering Nye parkettgulv og oppmalt leilighet. Ny baderomsinnredning og speilskap med integrert belysning i 2020. (ref tidligere prospekt)

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Dører

Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør). Balkongdør med 2-lags glass i trekarm.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Mekanisk slittasje/service trengs på balkongdørvrider. Utvendig bruksslitt.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Utbedring av vrider anbefalles.



Mekanisk feil/slittasje i balkongdørvrider.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med tredekke. Størrelse 8 kvm. El.stikk og utelys.

Vurdering av avvik:

• Det er værslitt/oppsprukket trevirke/trepaneler.

Råte og værslittasje i terrassebord av tre.

Konsekvens/tiltak

• Det må foretas tiltak for å lukke avviket.

Det anbefalles utskiftning før videre skade i gulvet.



Råte og værslittasje i terrassebord av tre.

INNVEDIG

Overflater

Innvendig er det gulv av parkett. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater.

Tilstandsrapport

Årstall: 2020 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørgarderobe.

Årstall: 2023 Kilde: Eier

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010.
Dokumentasjon: ingen dokumentasjon på opprinnelige arbeider.
Dokumentasjon på arbeider i ettertid iflg. eier.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket har himlingsplater.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk i dusjsone er målt til 2-10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 13 mm.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Vann renner litt ut av dusjsone ved dusjing og tilbake igjen iflg. eier. Dette pga redusert fall.

Konsekvens/tiltak

- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.
- Et bad med manglende/reduert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.

Bunn/subbelister på dusjdører kan avhjelpe vann renner ut over gulv ved dusjdører.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og smøremembran med ukjent utførelse.

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.



Sluk i dusjsone

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet fra 2001 har innredning med nedfelt servant, speilskap med belysning, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Ny toppmembran og nye gulvfliser fra 2021. (ref tidligere prospekt)
Ny baderomsinnredning og speilskap med integrert belysning i 2020. (ref tidligere prospekt)

Vurdering av avvik:

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

Eier opplyser spyleknapp på wc kan være litt treg. (egen teknikk)

Konsekvens/tiltak

- Ved implementering av innebygget sistene var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Tilstandsrapport



Rørpropplegg i servantskap

4. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er mekanisk avtrekk.

4. ETASJE > BAD

TG 1U Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Badet har baderomskabin i betong og det er ikke praktisk mulig å gjennomføre boring av hull for fuktøk. En baderomskabin er en forhåndsprodusert del som settes inn i bygget i stedet for at badet bygges på stedet, ofte som et totalt og ferdig bad.

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkenet fra 2001 har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjølfrysenskap og oppvaskmaskin fra 2022.

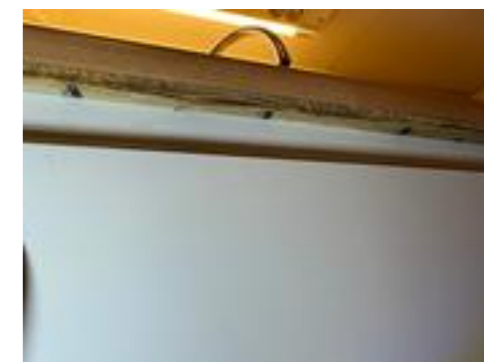
Vurdering av avvik:

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

Bruksmerker i kjøkkenfronter.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes lokal utbedring/utskiftning.



Svelleskader i benkeplaten



Bruksmerker i kjøkkenfronter



Rørpropplegg i kjøkkenbenk

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er avtrekk via sentralt avtrekksanlegg i bygget. Eier opplyser vriknoten til spjeld i ventilator er utkoblet grunnet bedre avtrekk. (kan settes tilbake)

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
Defekt belysning.
Ventilatoruttrekk er skjevt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:
Utbedre.

Tilstandsrapport



Ventilatoruttrekk er skjevt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er ikke besiktiget i rørskap på utsiden av badet. Blå hovedstoppekran i kjøkkenbenk. Stoppekraner er testet og fungerer slik de skal.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.
- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.



Rørskap på utsiden av badet.



Blå hovedstoppekran i kjøkkenbenk.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast/støpejern.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.
- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg- og vindusventiler.

TG 2 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter fra 2001.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Konsekvens/tiltak

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



Bereder fra byggeår

TG 2 Andre installasjoner

Innlagt fiber. iflg. eier. Panelovner. Callinganlegg. Personheis. Felles brannvarslingsanlegg i bygget.

Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

Tilstanden 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.

Automatsikringer med skap i entre.

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.
2001
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ja
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja
Ikke fremlagt på alle arbeider.
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Generell kommentar

Eier opplyser om mindre sprekk inne i et stikk over kjøkkenbenk.

Det foreligger ikke samsvarserklæringer eller rapporter for det innvendige elektriske anlegget i leiligheten. Elektrisk anlegg er kun vurdert og visuelt besiktiget av takstmann som ikke har spesiell kompetanse eller autorisasjon på elektriske anlegg. På dette grunnlag anbefales det gjennomgang av EL-fagmann for utvidet el-kontroll.



Automatsikringer med skap i entre.



Kursoversikt

Tilstandsrapport



Eier opplyser om mindre sprekk inne i et stikk over kjøkkenbenk.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet.

Felles brannvarslingsanlegg i bygget.
Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.



Ny 6 kg brannslukker



Felles brannvarslingsanlegg i bygget

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

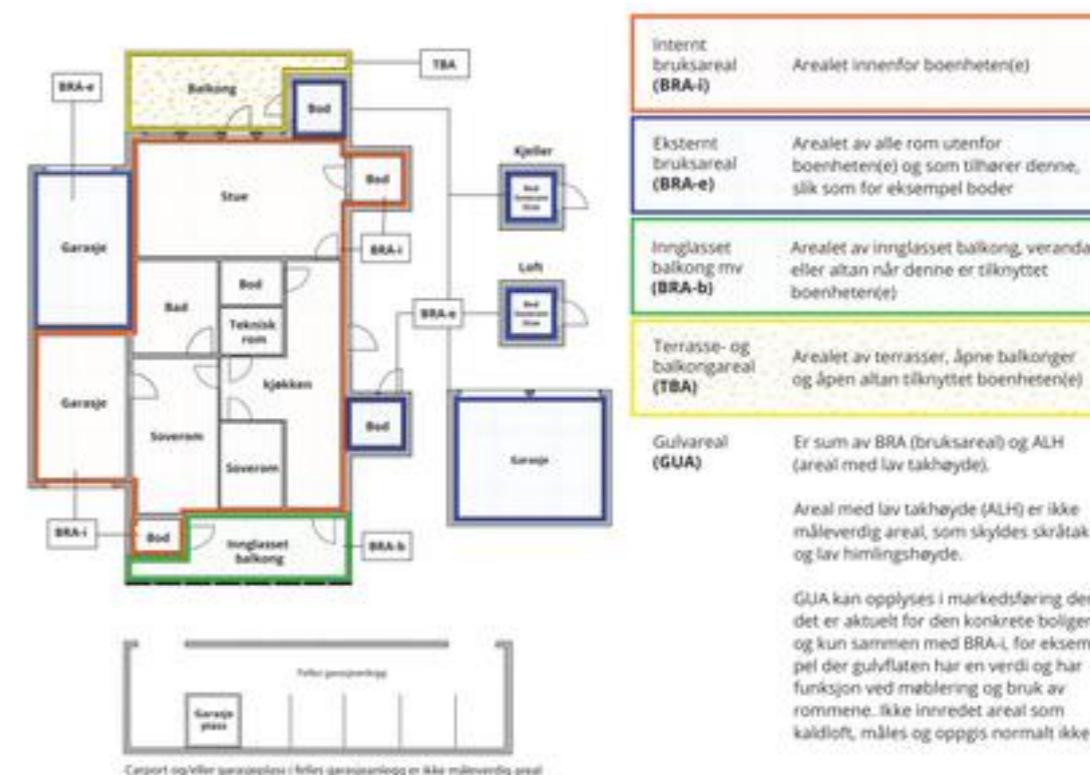
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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 byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den 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 bruktendret, 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)		
4. Etasje	54			54	8
1. Etasje		5		5	
SUM	54	5			8
SUM BRA	59				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad, soverom, stue/kjøkken		
1. Etasje		Bod	

Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.
Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.
Takhøyde stue 241 cm.
Leiligheten disponerer 1 bod i 1. etasje på 4,6 kvm. Mrk. 291.
Det medfølger 1 parkeringsplass i felles garasjekjeller. Mrk. 158.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?
Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

Ja Nei



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
29.1.2026	Tore Jan Fevang Adam Ordsmed Lysén	Takstingeniør Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	50		14	547 m ²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse

Etterstadkroken 5 G

Hjemmelshaver

Lysén Adam Ordsmed

Kommentar

Leilighetsnummer: 7403

Boligselskap

Etterstadkroken 5 G
Sameie

Eierandel

61 / 2267

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning
AS

Organisasjonsnr

984069642

Felles formue

Kr. 46 967 31.12.2025

Felles gjeld:

Kr. 79 702 26.01.2026

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Offentlig, interne gang- og stikkveier.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann via private stikk- og fellesledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikk- og fellesledninger.

Regulering

Ikke kontrollert.

Om tomten

Felles tomt for sameiet.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i sameiet vises det til vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	1957741			
Kommentar	Felles forsikring for sameiet. Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.			

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	27.01.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	26.01.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	29.01.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	30.01.2026		Gjennomgått		Nei
Tegninger	01.07.1999	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Storm Elektro AS	18.09.2023	Demontere kabel og stikk. Blende telefonkontakt.	Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	29.01.2003	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring-Storm Elektro AS	21.09.2021	Demontere gamle varmeovner. Levere og montere varmelister.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.01.2026	
2	02.02.2026	

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. 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 funksjonssviikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

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

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSENDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerlektrode 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 slitasje: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

— ETTERSTADKROKEN 5G

Oppdragsnr.: 16592-1828

Befaringsdato: 29.01.2026

Side: 18 av 18

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

- 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/YB4714>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Egenerklæring

Etterstadkroken 5G, 0659 OSLO

27 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Etterstadkroken 5G	Etterstadkroken 5G	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

50% i 2021, og 50% i 2024.07 pga av samlivsbrudd.

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

Jeg har bodd i leiligheten siden 2022 da jeg kjøpte den.

Har du kjennskap til feil / t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

If Skadeforsikring Nuf-53, 1957741

Informasjon om selger

Selger

Lysén, Adam Ordsmed

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Side 1



Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Knappen til toaletten fungerer, men den lager ett litet lyd når man trykker på selve platen.

Gulv varmen (termostaten, ble byttet i 2023 da den ikke var stabil, etter byttet fungerer den perfekt, har faktura og dokumentasjon på dette)

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2023

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Bytting av termostat til gulv varme

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Storm elektro

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.1.2 Årstall

2025

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Skiftet vindu på soverum (selve glasset, da det gikk sonder i et uhell)

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Glass-Service: Svendsen og Sønn

Side 2



4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?

Ja Nei

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2021

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installerte nye panelovner

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Storm Elektro

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

10.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.2.2 Årstall

2023

10.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.2.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Ny termostat på badetrom, og nye lamper i tak, og dimmer lyseknapper i alle

Side 3



rom

10.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Storm elektro

10.2.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Rør

- 11 **Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 12 **Har det vært feil på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13.1.1 **Navn på arbeid**
Nytt arbeid
- 13.1.2 **Årstall**
2025
- 13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært
- 13.1.4 **Føttell kort hva som ble gjort av faglærte**
Borettslaget har bestilt og utført spyling av avløp i hele blokken.
- 13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Vet ei
- 13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**
 Ja Nei

Ventilasjon og oppvarming

- 14 **Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 15 **Har det vært feil på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 16 **Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 4

**Skjevheter og sprekker**

- 17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 18 **Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

- 19 **Har det vært skadedyr i leiligheten?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 20 **Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 21 **Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 22 **Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**
 Ja Nei
- 25 **Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?**
 Ja Nei
- 27 **Er det utført radonmåling?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 28 **Er det andre forhold av betydning eller sjanse for eiendommen eller nærområdet?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- Beskriv nærmere hvilke forhold**
De har bygget ny sykkelvei utenfor i området, og det finnes planer på oppgradering av parken ved siden ett par hundre meter unna.
- 29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Side 5



Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Jeg har selv malt om vegg og tak på soverom, satt opp gardinskiner i Stuen og soverom, jeg har også malt om vindukarm selv invendig.

- Lyset i kjøkken, den som er ovenfor komfyren fungerer ikke.

- Det er lys installert i panelvegg fra "Woodup" men det er ingen fjernkontroller, jeg har selv kontrollert denne med IKEA Smart system, men den følger ikke med leiligheten. Rekomandasjon er å kjøpe en fjernkontroll fra WoodUP, lysen i panelen sitter ikke helt 100% bra heller, har falt ned noen gang, da den sitter med "press fit".

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 57938003

Egenerklærings skjema

Name: Lysén, Adam Ordsmed Date: 2026-01-27

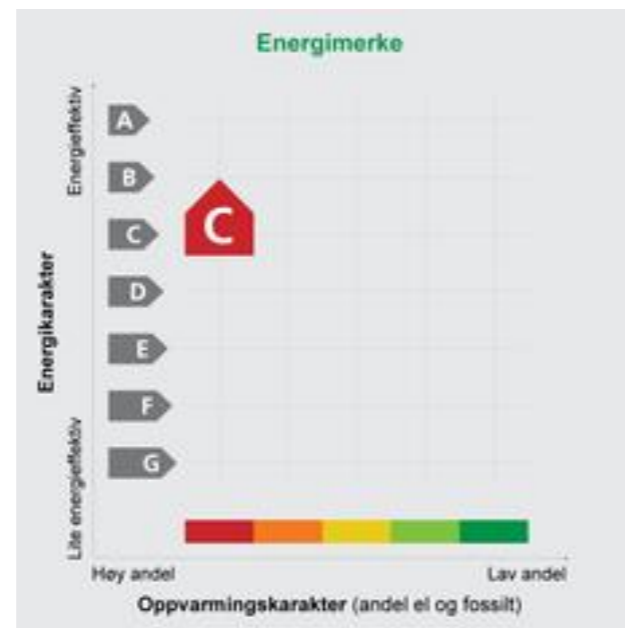
Identification

 bankID Lysén, Adam Ordsmed



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Adresse	Etterstadkroken 5 G
Postnr	0659
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	135
Bnr.	50
Seksjonsnr.	14
Festenr.	
Bygn. nr.	81697175
Bolignr.	H0203
Merkenr.	A2021-1300963
Dato	20.08.2021



Innmeldt av Silje Godager

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se www.energimerking.no

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



Dato
26.01.2026

U.off. offl. § 13, sktfvl § 3-1

AMBITA AS
Postboks 2923 Solli
0230 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Gnr 135 Bnr 50 Fnr 0 Snr 14

Eiendommens adresse:

Etterstadkroken 5G, 0659 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig: kr 1 318 218
Som sekundærbolig: kr 5 272 871

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Skatteetaten.no

Tlf 800 80000

Proaktiv Properties AS
 PROAKTIV Properties v/Sonja Damcevski Johansen
 Løvenskioldsgt. 23, 0260 OSLO
 E-post: WM231_3006216@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 231/3006216/87-26-0013 etterstadkroken 5g . Vår ref.: 5408-1-7403 Dato: 26.01.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Etterstadkroken 5 G Sameie
 Organisasjonsnr: 984069642
 Seksjonseier: Lysén, Adam Ordsmed
 Medeier:
 Leilighetsnummer: 7403
 Adresse: Etterstadkroken 5 G, 0659 OSLO
 Seksjonsnummer: 14
 Gnr. 135
 Bnr. 50

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 1957741.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Kategori felleskostnader øker 6% fra 01.01.2025 01.01.2026: 5% økning av kat. felleskostand
 Sameiet er forpliktet til å være medlem 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 Etterstadkrogen 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 garasjeplass i Etterstadkroken Garasjelag. (Md. garasjeleie 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 garasje etter gjeldende priser.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207934496
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	7,04%
Restsaldo	2 962 175,00
Innfrielsesdato:	30.12.2040
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
Administrasjonsavtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 795,43,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Renter/avdrag	740,00	
Felleskostnader	2 870,43	
Fibernet	185,00	

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. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 937,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 886,-
Annen formue:	46 967,-
Gjeld:	52 796,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207934496
Restsaldo:	79 702,97
Kapitalkostnader:	476,66
Administrasjonsavtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 79 702,97,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Martina Helene Baldacchino pr. e-post: martina.helene.baldacchino@obos.no eller telefon: 22 86 54 36.

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 styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Bjørn Myrer, e-post: etterstadkroken5g@styrerommet.no



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5408
SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

Velkommen til årsmøte i SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 21. mars kl. 09:00 og lukker 24. mars kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/5408>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgå din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G

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

Martina Helene Baldacchino fra OBOS er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Oddvar Ask og Bent Anders Furevik er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

3 av 15

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5408 Årsregnskap 2024.pdf
2. Revisjonsberetning_5408.pdf.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 90 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 90 000.

Sak 6

Valg av tillitsvalgte**Roller og kandidater**

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Odvar Ask

4 av 15

Styrets årsrapport

Styret i Sameiet Etterstadkroken 5 G har fokusert på økonomi i 2024. Det meste har blitt dyrere, spesielt kommunale avgifter, men også lån, strøm og tjenester har blitt dyrere.

Vi har gjennom møter og tett samarbeid med OBOS satt opp et budsjett for 2025 som ivaretar sameiets økonomi samt nødvendig vedlikehold, samtidig som vi har holdt økning av felleskostnader så lavt som mulig.

Styret har styremøter etter behov og har en egen chat-gruppe hvor vi håndterer saker og problemstillinger som dukker opp.

Styret foretrekker at kommunikasjon med beboere foregår via Vibbo og oppfordrer alle til laste ned

Vibbo-appen for å holde kommunikasjonen så enkel og ryddig som mulig. I tillegg til dette brukes

Facebook-gruppen for sameiet til enkle beskjeder mellom beboer. Vi opplever at beboerne er flinke til å melde i fra om støy og andre forhold som må tas tak i.

Styret har i året som gikk, og vil i året som kommer, ha mye fokus på økonomi og besparende tiltak for å møte de stadig økende prisene. Det planlegges ikke større vedlikeholdsprosjekter i 2025.

Styret ønsker å se på hvordan vi kan utføre estetiske utbedringer i fellesareal og inngangsparti. Dette trenger ikke koste så mye og sameiet har midler til dette. Vi ser også på nytt nøkkel- og låsesystem. Mer info om dette kommer.

Nå er det ikke lenge til dugnad og vi håper så mange som mulig kan delta for å gjøre utearelene så fine som mulig.

Alt i alt er styret fornøyd med stemningen og naboskapet i 5G. Vi håper dette fortsetter, og vi setter stor pris på de som bidrar til å holde det trygt og fint her.

SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G ORG.NR. 984 069 642, KUNDENR. 5408

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 530 132	1 389 624	1 530 000	1 598 000
SUM DRIFTSINNEKTER		1 530 132	1 389 624	1 530 000	1 598 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-12 690	-11 280	-12 000	-13 000
Styrehonorar	4	-90 000	-80 000	-80 000	-90 000
Revisjonshonorar	5	-6 007	-7 151	-10 000	-10 000
Forretningsførerhonorar		-92 970	-88 415	-97 000	-102 000
Konsulenthonorar	6	-12 826	-9 286	-10 000	-10 000
Drift og vedlikehold	7	-43 629	-134 396	-217 000	-239 000
Forsikringer		-101 909	-95 241	-105 000	-126 000
Kommunale avgifter	8	-336 108	-289 746	-334 000	-384 000
Energi/fyring		-21 585	-26 195	-50 000	-30 000
TV-anlegg/bredbånd		-77 254	-107 864	-65 000	-68 000
Andre driftskostnader	9	-179 936	-173 840	-184 000	-196 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-974 913	-1 023 413	-1 164 000	-1 268 000
DRIFTSRESULTAT		555 219	366 211	366 000	330 000
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	74 197	53 885	5 000	5 000
Finanskostnader	11	-236 510	-214 936	-232 000	-229 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-162 313	-161 051	-227 000	-224 000
ÅRSRESULTAT		392 906	205 160	139 000	106 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		392 906	205 160		

SAMEIET ETTERSTADKROKEN 5 G
ORG.NR. 984 069 642, KUNDENR. 5408

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		35	47 841
Driftskonto OBOS-banken		481 951	278 866
Sparekonto OBOS-banken		2 069 542	1 997 354
SUM OMLØPSMIDLER		2 551 528	2 324 061
SUM EIENDELER		2 551 528	2 324 061
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	12,13	-540 831	-933 738
SUM EGENKAPITAL		-540 831	-933 738
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	14	3 060 665	3 155 538
SUM LANGSIKTIG GJELD		3 060 665	3 155 538
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		20 536	60 509
Leverandørgjeld		9 925	13 162
Påløpte renter		1 268	20 631
Påløpte avdrag		0	7 959
Annen kortsiktig gjeld	15	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		31 694	102 261
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 551 528	2 324 061
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.02.2025
Styret i Sameiet Etterstadkroken 5 G

Bjørn Myrer/s/ Jagdeep Singh/s/ Marijn Plat/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	1 135 944
Renter/avdrag	329 808
TV/Internett	64 380
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	1 530 132

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-12 690
SUM PERSONALKOSTNADER	-12 690

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 90 000.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 6 007.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 826
SUM KONSULENTHONORAR	-12 826

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 629
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-43 629

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-201 971
Renovasjonsavgift	-134 136
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-336 108

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Håndverktøy	-1 986
Renhold ved firmaer	-60 573
Andre fremmede tjenester	-751
Trykksaker	-360
Porto	-75
Kontingenter (Etterstadkroken Vel, Etterstad Vel og Alnaelvas Venner)	-113 544
Bank- og kortgebyr	-2 647
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-179 936

NOTE: 10**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	73 967
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	230
SUM FINANSINNTEKTER	74 197

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter	-236 454
Renter på leverandørgjeld	-56
SUM FINANSKOSTNADER	-236 510

NOTE: 12**ANNEN EGENKAPITAL**

Udekket tap	-540 831
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-540 831

NOTE: 13**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter. Den manglende likviditeten er finansiert ved låneopptak.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låneopptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 14**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 7,59 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-3 472 920	
Nedbetalt tidligere	317 382	
Nedbetalt i år	94 873	
		-3 060 665
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-3 060 665

NOTE: 15**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Gebyr og fakturaomkostninger	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	35



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Selmer Skanska A.S
Postboks 1175 Sentrum

0107 OSLO

Dato: 29 JAN. 2003

Deres ref: Vår ref (saknr): 199906860-27
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Leif O. Solheim

Arkivkode: 531

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

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Cristina D. Vernhardsson
Cristina D. Vernhardsson
Overingeniør

Leif O. Solheim
Leif O. Solheim
saksbehandler

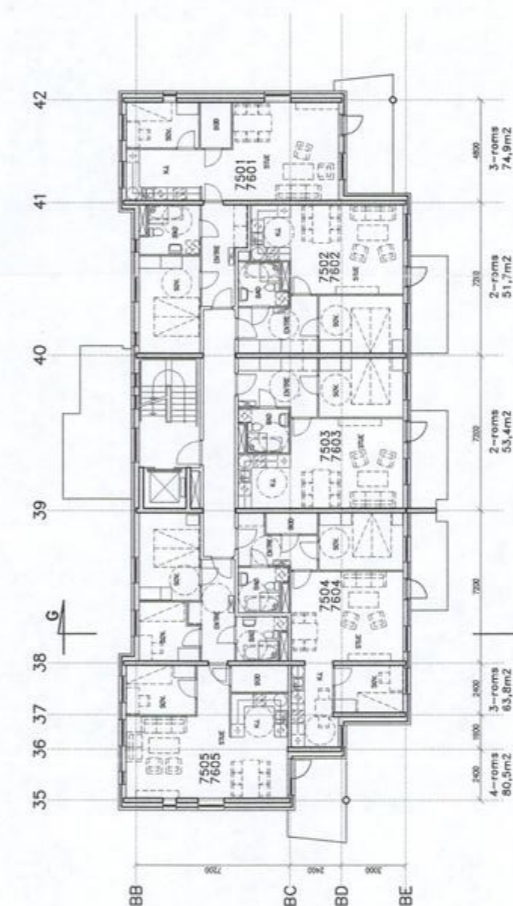
Kopi til: Pecunia A.S, Olav V's gate 5, 0110 Oslo

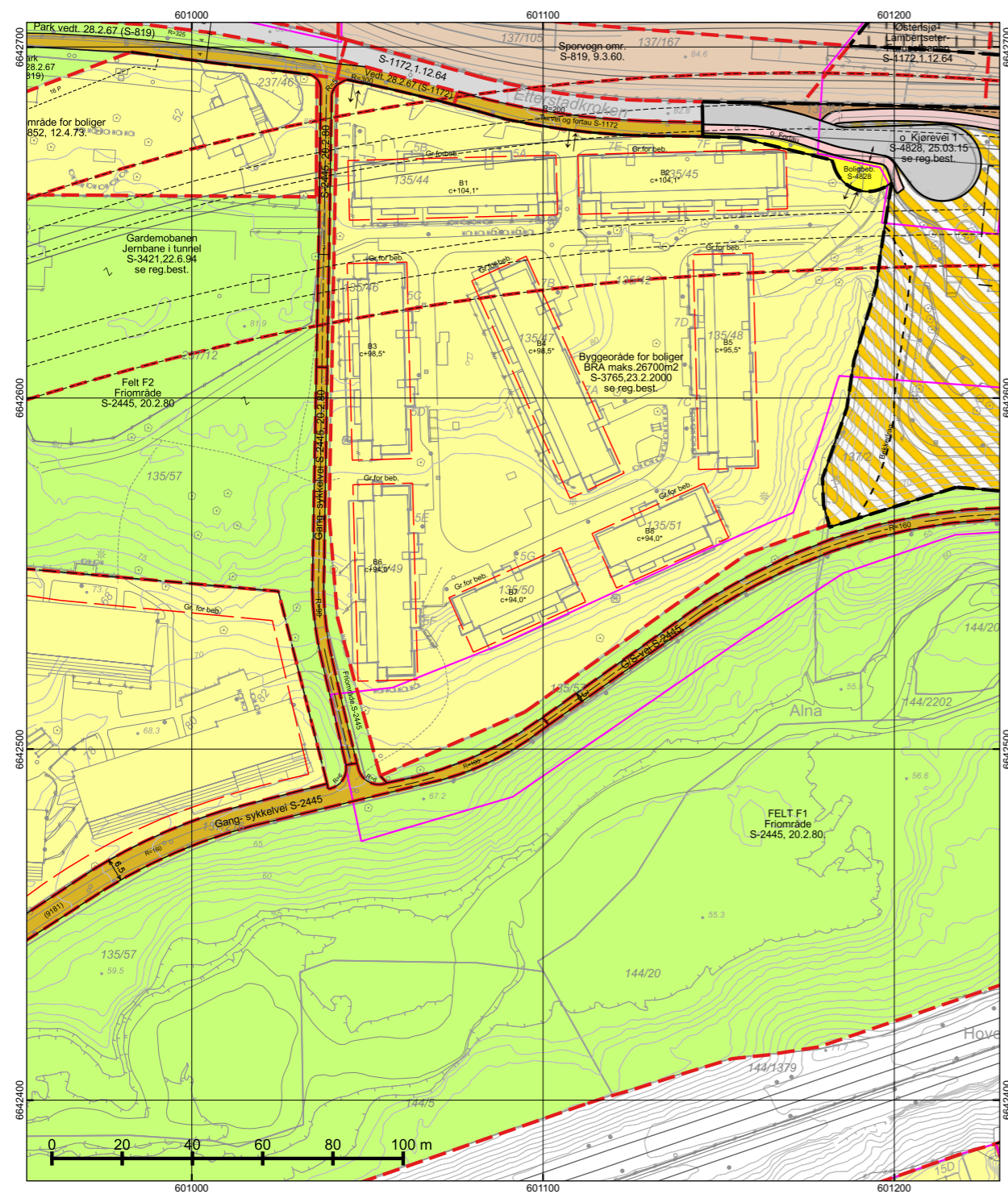


Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Byggestart Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Tilsynsprosjektet 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PROSJEKT	A 110 B7 030 1
ETTERSTADKROKEN 5	
RAMMESØKNAD, FELT 2	
Arkstein AS / Pecunia AS	
ARCASA arkitekter AS	
Byggestart	
Plan Typek etasje	
1:200	
15.07.99	
17/MC	
A 110 B7 030 1	





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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 26.01.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<p>Reguleringskart</p> <p>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for. Kan ikke brukes til byggesak.</p>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>PlottID/Best.nr: 152152/ 86525589</p> <p>Adresse: Etterstadkroken 5</p> <p>Gnr/Bnr: 135/50</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

Før de aller fleste er et boligkjøp den største investeringen vi gjør i løpet av livet. Da er det viktig å være proaktiv (Proaktiv = tenke riktig først, handle riktig etterpå). Vi vil gjerne være Proaktiv på dine vegne, og gi deg noen gode råd på veien.

1. Før boligjakten starter

Før du begynner å kikke, er det enkelte kriterier som må være satt. Hvor vil du bo? Hva er din økonomiske smertegrense? Hvilke krav har du til boligen? Hva er viktig for deg? Kanskje må du ofre sjøutsikten for å få de tre nødvendige soverommene? En budrunde kan fort bli hektisk, for å holde hodet kaldt må du derfor ha prioriteringene dine klare.

2. Forberedelser før visning

Husk å innhente salgsoppgave og tilstandsrapport i forkant. Les grundig gjennom all informasjon - da er det enklere å notere ned eventuelle spørsmål til selve visningsdagen. Ikke glem eventuelle vedtekter og husordensregler. Er det tillatt å leie ut? Kan vi ta med kjæledyr? Vi anbefaler å få avklart alle spørsmål før du legger inn bud.

3. Gjør deg kjent i nrområdet

Det som er viktig for noen er ikke nødvendigvis viktig for andre. Noen ser etter nærmeste barnehage og trygge skoleveier. Andre ønsker seg gangavstand til dagligvare, buss eller studiesteder. Spør megler på visning eller eventuelt i forkant av visningen dersom det er noe som er spesielt viktig for deg å vite.

4. Få avklart hvor mye du kan låne

Snakk med rådgiver i banken din før visning å få en avklaring på finansiering. Sett en klar grense for hvor høyt du kan by. Ikke legg inn bud uten at du er sikker på at du har finansieringen i orden. Husk å ha i bakhodet at det påløper ulike utgifter i tillegg til å betjene et lån med renter og avdrag. De fleste borettslag og sameier har månedlige fellesutgifter. I tillegg kommer eiendomsskatt, kommunale avgifter, forsikring, strøm, oppvarming, fritid og lignende. En bolig kan også by på uforutsette utgifter og vedlikehold. Det er derfor smart å sette av et beløp i måneden til slikt.

5. Boligselgerforsikring

(eierskifteforsikring) og boligkjøperforsikring

Boligselgerforsikring er selgers forsikring mot krav fra kjøper på grunnlag av skjulte feil og mangler. Når du selger bolig vil våre meglere alltid spørre deg om du vil tegne boligselgerforsikring. Boligkjøperforsikring derimot, dekker hjelp for kjøper til å vurdere og eventuelt fremsette klage etter kjøp av bolig. Forsikring gir kjøper tilgang til juridisk bistand fra tidspunkt for signering av kjøpekontrakt frem til 5 år etter overtakelsen. Dette inkluderer juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering av saken gjennom rettsapparat om nødvendig. Vi i Proaktiv Eiendomsmegling anbefaler, med få unntak, alle våre kjøpere å tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvisning. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke saksomkostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

Fra 1. januar 2014 må alle bud og budforhøyelser som inngis til megler være skriftlig. Budgiver må legitimere seg overfor megler ved inngivelse av første bud, og bud skal være signert.

Å gi bud på eiendom som er for salg gjennom Proaktiv Eiendomsmegling gjøres via vår budgivningsplattform (bud-knapp) på eiendommens nettannonse på proaktiv.no eller finn.no.

Velges denne løsningen, oppfylles kravet til skriftlighet, signatur og legitimasjon av budgiver enten ved å benytte BankID (anbefales) eller ved å legge inn bilde av legitimasjon og signatur manuelt i løsningen.

Du mottar en SMS-kvittering (skriftlig mottaksbekreftelse) når ditt bud er registrert. Budgiver som ikke mottar bekreftelse etter å ha lagt inn bud, må snarest kontakte megler per telefon eller på annen måte.

Interessenter som ikke har anledning til å inngi bud via nettbasert budgivningsplattform, kan sende bud:

- Ved å innlevere utfylt og signert budskjema med kopi av legitimasjon til meglers kontor.
- På sms med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.
- På e-post med vedlagt bilde av legitimasjon og bilde av signatur.

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

Senere budforhøyelser kan inngis via den samme budgivningsplattformen (bud-knapp) som du finner på nettannonse, SMS ved å svare på tidligere mottatt sms-kvittering eller e-post til megleren for oppdraget. Kravet til signatur og legitimasjon gjelder kun det første budet.

Bud, som ikke er skriftlig eller som mangler enten budgivers signatur eller kopi av legitimasjon, samt bud som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil, som hovedregel, ikke kunne formidles videre av megler.

Dersom akseptfrist ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter innlevering/siste annonserte visning.

Et bud er bindende for budgiver når budet er kommet til selgers kunnskap. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste ethvert bud, og er derfor ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen.

Megler skal, i den grad det er nødvendig og mulig, informere de involverte i budrunden skriftlig om status i budgivningen. Megler er forpliktet til å legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, herunder

til selger for vurdering, må ethvert bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist. Selger må skriftlig akseptere budet før megler kan formidle budaksept til budgiver. Formidling av selgers aksept til budgiver må gjøres innen akseptfristens utløp.

Bud bør ha akseptfrist på minimum 30 minutter fra budet inngis.

Selger og kjøper har krav på å få utlevert kopi av budjournalen straks etter at handel er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan på forespørsel få en kopi av anonymisert budjournal etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises til det «Forbrukerinformasjon om budgivning», som også er en del av salgsoppgaven

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Etterstadkroken 5G, 0659 OSLO. Gnr. 135, bnr. 50, snr. 14 i Etterstadkroken 5 G Sameie, oppdragsnr.: 87260013
Megler: Sonja Damcevski Johansen, mobil: 98 80 72 10, e-post: sdj@proaktiv.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVANTE EIENDOM :

Kjøpesum kr: _____

Beløp med bokstaver kr: _____

+ omkostninger og evt. andel fellesgjeld iht. opplysninger i salgsoppgave.

Nærværende bud er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ kl.: _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15:00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefremmet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Budgiver er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning, som er en del av salgsoppgaven, og de forpliktelser budgiver påtar seg. Budgiver bekrefter å ha lest komplett salgsoppgave med alle vedlegg. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig, innenfor fristen. Undertegnede er kjent med at bud og budlogg vil bli fremlagt for kjøper ref. regler for budgivning. Ved flere budgivere gis gjensidig fullmakt til, hver for seg, å forhøye bud, motta aksept og/eller forestå alt i f.m. budgivningen. Dersom bud sendes megler etter kontortid, må budgiver selv sørge for å gi megler beskjed per telefon i tillegg.

Ønsket overtagelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

KJØPET VIL BLI FINANSIERT SLIK:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf.nr.: _____ kr _____

Egenkapital: _____ kr _____

Totalt: _____ kr _____

BUDGIVERE:

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsdato: _____

Fødselsdato: _____

Adr.: _____

Adr.: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

Tlf.arb.: _____ Tlf.privat: _____

E-post: _____ Arb.: _____

E-post: _____ Arb.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

Dato: _____ Sign.: _____

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON

Forbrukerinformasjon om budgivning

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukertilsynet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4. Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbruker-myndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning. Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/ kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig. Dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.



proaktiv.no



Sonja Damcevski Johansen

Fagansvarlig / Partner /
Eiendomsmegler MNEF
98 80 72 10
sdj@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Properties

Løvenskioldsgt. 23, 0260 Oslo, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no