

PROAKTIV

Luftig,
moderne og

I en av byens mest
attraktive områder.



BISKOP JENS NILSSØNS GATE 26A



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 gjennomgående 3-roms i 4. etg. | Inkl. varmtvann og fyring |
Sentralt og rolig | Barnevenn. | *P-plass/Elbillader

NØKKE- INFORMASJON



Adresse: Biskop Jens Nilssøns gate 26A,
0659 OSLO

Gnr./Bnr.: Gnr. 237, bnr. 19, i OSLO
kommune

Prisantydning: 5.900.000,-

Omkostninger: 18.396,-

Totalpris: 6.264.234,-

Kommunale avgifter: 0,-

Boligtype: Andelsleilighet

Byggeår: 1956

Rom/soverom: 3/2

BRA: 76 m²

BRA-i: 64 m²

Etasje: 4

Garasje/Parkering: Gratis
biloppstillingsplasser for beboere og
gjester langs borettslagets adkomstveier.

Tomt: 33950 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 5.980,-

Felleskostnader inkl.: varmtvann, firing,
kabel-tv, internett, trappevask,
vaktmestertjenester, kommunale avgifter,
forretningsførsel m.m.

Energimerke: Energiklasse: Lys grønn B.

INNHold

2	5	6	10
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Informasjon om boligen
28	66	68	76
Boligen i bilder	Plantegninger	Kjerneinformasjon	Vedlegg
77	95	103	104
Tilstandsrapport	Egenerklærings- skjema	Energiattest	Info. fra forretningsfører
122			
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 Propertier
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: Etterstad

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

Sentrumsnær og attraktiv beliggenhet på populære Etterstadsletta i et skjermet og tilbaketrukket boligområde. Leiligheten har en meget god intern beliggenhet på boligfeltet og ligger usjenert og luftig til i byggets 4. etg. med flott utsikt over store grøntarealer. Området er omkranset av flotte opparbeidede grøntarealer, sittegrupper, lekeplasser, turterreng og Alnaelva. Leiligheten er meget lys og tiltalende og har usjenert balkong med gode solforhold, og er et hyggelig oppholdssted både på sommer- og vinterstid. Området er tilbaketrukket og uten gjennomgangstrafikk. Meget fine tur- og joggemuligheter på gangveien ved Alnaelva og på Alnastien som ligger like ved. Dette er en romslig leilighet i et av byens mest populære og ettertraktede strøk. Boligen representerer en sjelden mulighet på Etterstadsletta, perfekt for deg som ønsker både beliggenhet og god plass.



OFFENTLIG TRANSPORT

🚏 Etterstad vest Linje 37	3 min 🚶 0.2 km
📍 Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	10 min 🚶 0.8 km
🚏 Bryn stasjon Linje L1	17 min 🚶 1.4 km
🚏 Middelalderparken Linje 13, 19	7 min 🚶 4 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Etterstad PostNord	4 min 🚶 0.3 km
Coop Prix Etterstad Post i butikk, PostNord	4 min 🚶 0.3 km

VARER/TJENESTER

📦 Fyrstikktoget	15 min 🚶
🏪 Ditt apotek Kværnerbyen	11 min 🚶

SPORT

🏀 Nygård terrasse ballpl./skøytebane Ballspill/skøytebane	4 min 🚶 0.4 km
🏊 Vålerenga skole Aktivitetshall, ballspill	8 min 🚶 0.6 km
🥋 Mudo Gym Etterstad	4 min 🚶
🥋 SATS Kampen	9 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Etterstadsletta 91 - 11410	3 min 🚶
🚗 Etterstadsletta 91 - 11409	3 min 🚶



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærheten som Vålerenga kirke med den omkringliggende parken, et deilig sted å nyte noen timer i solen, leke med barna og møte resten av nabolaget, og Etterstad kolonihager hvor det årlig arrangeres Hagelarm - festivalen for kortreist musikk og kultur. I tillegg er idylliske og høytliggende Kampen Park med sin flotte utsikt et deilig sted for noen timer i gresset, det samme er Middelalderparken nede ved fjorden. Alnaelven har idyllisk tursti langs elvebredden i retning sentrum eller Lillomarka

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

hvor man har utallige turmuligheter både sommer og vinter. I tillegg har man Kampen Økologiske Barnebondegård som er populær for de minste i nærområdet. Dette er et populært sted å besøke for både små og store, og hvor bydelens barn kan lære om husdyr, gårdsliv og grønnsaker. Kort vei til Østensjøvannet. En joggetur hjemmefra og rundt Østensjøvannet tar deg en times tid, ønsker du heller en roligere tur med barnevogna eller hunden, er Alnaelven et perfekt valg. Det går både buss og t-bane til Skullerud, hvor du kan spenne på deg skiene om vinteren. Ta deg gjerne en kveldstur i lyslagte løyper. Bykjernen er innenfor gangavstand, og det er meget gode kollektivforbindelser lett tilgjengelig i nærområdet. Har du egen bil, tar du deg enkelt ut på E6 og videre ut i alle himmelretninger.



Kommunikasjon:

Området har et svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet med gåavstand til flere holdeplasser. Det er kun få minutters gange til Helsefyr med et stort antall lokale busser, samt flybuss til Gardermoen og Regionale busser. T-banen bruker kun 7 minutter fra Helsefyr til sentrum (linje 1-4). Buss 37 stopper rett utenfor bygget med hyppige avganger døgnet rundt. Tog fra Bryn stasjon, og Taxi-holdeplass ved Helsefyr. Dette gjør det lett å leve uten å eie bil.

Service tilbud:

Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler i alle trinn, flere barnehager, matbutikker som Coop Prix og Rema 1000, samt dagligvarebutikken Matkjøp som har søndagsåpent. Som alternativ holder også Rema 1000 Ensjø søndagsåpent. Nærmeste handlesenter er Fyrstikktorget og Bryn senter med de fleste servicetilbud og fasiliteter. Nærområdet kan friste med flere kulinariske og kulturelle kvalitetsopplevelser, eksempelvis Smia kunstgalleri med uteservering og mulighet for en helaften inne i restauranten. Ta gjerne en tur også til Kampen Bistro for god mat, jazzmusikk eller en lunsj på terrassen, eller opplev stemningen på Vålerenga Vertshus under fotballkampene.

Sport og idrett:

Bydelen kan tilby store idrettsanlegg dedikert til sport og fritid. Jordal Idrettspark har kunstgressbane, skatepark og Jordal Amfi ishockeyhall.

SKOLER

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	12 min 0.9 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	15 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	12 min 1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	17 min 1.4 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	4 min 0.4 km
Valle Hovin videregående skole	19 min

BARNEHAGER

Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 år) 68 barn	4 min 0.3 km
Fridtjovsgate barnehage (0-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km
Internasjonal kulturbhg Enebakkv. (0-2 ... 27 barn	6 min 0.5 km

Ekebergstetta og Valle Hovin har store idrettsanlegg, sistnevnte har også skøytebane om vinteren. Valle Hovin og Valhall Arena er kjent for konserter og arrangementer. Bydelen har et stort antall ballbinger for fotballinteresserte. Det er kun 5 min. til Mudo Gym på Etterstad, rett over Rema 1000. SATS Kampen ligger kun 15 minutter unna leiligheten, i tillegg finner du Fresh Fitness på Ensjø. Tøyenbadet med både utendørs og innendørs svømmebasseng, ligger kun en hyggelig spasertur unna leiligheten, rett ved Tøyenparken.

Gangavstand til sentrum med alle byens fasiliteter. En kort spasertur og du befinner deg på multikulturelle Grønland med yrende café- og uteliv. Det er bilfritt til skole, barnehage og matbutikk.

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. Det er mange barn i området som er perfekt for barnefamilier. 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.



Etterstad er kjent for sine åpne grøntarealer, god avstand mellom bebyggelsen og rolige, luftige omgivelser. Samtidig ligger boligen i umiddelbar nærhet til Ensjø - et område i sterk utvikling med et stadig voksende tilbud av kaféer, bakerier, servicetilbud og det nye NRK-bygget.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av høy- og lavblokkbebyggelse.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningskilt under annonserte visninger.

Se forøvrig kartfunksjonen i boligannonse eller på eiendommens hjemmeside for veibeskrivelse.

BOLIGMASSE



■ 100% blokk

VELKOMMEN TIL BISKOP JENS NILSSØNS GATE 26A

Vi starter utendørs – boligen har uteplass og det er pent opparbeidede fellesarealer.

Parkering

Gratis biloppstillingsplasser for beboere og gjester langs borettslagets adkomstveier.

Det er mulighet for å søke om fast parkeringsplass og evt. garasjeplass. Styret fordeler parkeringsplassene etter egen venteliste, samt ladeplasser for el-biler.

Gateparkering etter gjeldene bestemmelser i område. Det er innført beboerparkering i området med svært gode parkeringsmuligheter.

Tomtestørrelse

33 950 m²

Beskrivelse av tomt

Borettslagets tomt er pent opparbeidet fellesareal som er beplantet med plenarealer og prydbusker.

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Utvendig:
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass, datert 1989. Finert klassifisert entredør. 2015 Balkongdør med 3-lags glass i trekarm, datert 1989. Balkong utenfor stue i betong med tregulv.

Innvendig:
Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte

flater. Innvendige tak har malte flater. Innvendig har boligen originale malte glatte dører med pålimt belistning.

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

Bygningssakskyndig

Tore Jan Fevang (befaringsdato: Onsdag, 4. februar 2026)

Sammendrag 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.

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

JA, faglært: Bytte av termostat av fagfolk. 2023. Rødal og Myhrer Elektro AS.

JA, ufaglært: Malt himling og gulv egen regi. 2020.

JA, faglært: Installert dusjkabinett. 2020. Badebutikk1, Alna.

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

JA, faglært: Usikker om dette har blitt utført i forbindelse med radiatorbyttet i regi av borettslaget. Styret kan evt. kontaktes. 2025. Dråpe.

16 Er det utført arbeid på varmelegg eller ventilasjonsanlegg?





JA, faglært: Fornyet radiatorer i regi av borettslaget.
Dokumentasjon har trolig styret. 2025. Dråpe/OBOS.

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

JA: Usikkert om det økes nå etter nyttår, grunnet konsumprisindeksen.

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

JA: Malt vegger og himling i alle rom i egen regi. Lagt nye fliser i våtsone på kjøkken, utført av fagfolk som vennetjeneste.
Lampe over spisebord, utført av fagfolk som vennetjeneste. Ny benkeplate.





weber











VELKOMMEN INN!

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

Innhold

Leiligheten inneholder entré, bad, stue med utgang til balkong, kjøkken og to soverom.

Det medfølger en bod i kjeller på ca 6 kvm og en på loft på ca 11 kvm ved gulv / ca 6 kvm målbart areal.

Det er fellesvaskeri med vaskemaskiner, tørketrommel, tørkerom og varmrulle. Det er felles sykkelgarasje rett utenfor blokka, samt egen garasje for transportsykler. Borettslaget disponerer parkeringsplasser og garasjeplasser. Det er også satt opp plantekasser på plenen like ved blokka.

Areal

Bruksareal:

Kjeller

BRA-e: 12 kvm

Total BRA: 12 kvm

4. etasje

BRA-i: 64 kvm

Total BRA: 64 kvm

Terrasse- og balkongareal:

4. etasje: 8 kvm

Fellesarealer og rettigheter til bruk

Det er satt opp sittegrupper med grillplass, og lekeplass for de minste som gir et sosialt utemiljø. Videre har fellesarealene asfalterte adkomstveier.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS3940(2023). Eventuelle betegnelser på rom er angitt ut fra faktisk bruk, uavhengig av hva som er godkjent hos bygningsmyndighetene. Vedlagte plantegninger er ikke målbare.

Standard

Velkommen til Biskop Jens Nilssøns gate 26 A, en 3-roms leilighet beliggende på populære Etterstad. Leiligheten har gjennomgående parkettgulv i oppholdsrom og fliser på bad, samt malte vegg og takflater. Oppvarming skjer via sentralvarmeanlegg med radiatorer basert på bergvarme, og boligen har naturlig ventilasjon gjennom vegg- og vindusventiler. Varmtvann leveres fra sentralanlegg. Takhøyden i stuen er målt til ca. 252 cm.

Entré:

Ditt første møte med leiligheten er entréen som fungerer som et praktisk knutepunkt mellom rommene hvor hver kvadratmeter utnyttes optimalt. Det er etablert garderobeskap som gir oppbevaringsmuligheter for yttertøy og sko. Hvis du trenger litt ekstra oppbevaringsplass så er det god nok bredde for et lite oppbevaringsmøblement.

Stue:

Stuen tilføres gode mengder naturlig lys via store vindusflater som gir godt med dagslys og en luftig romfølelse. Stuen er av en god størrelse som gjør den enkel å møblere med flere soner. Stuen rommer fint en stor sofagruppe med tilhørende bord og mediebank.





Fra stuen er det utgang til en stor balkong med fine solforhold og usjenert utsikt over Ekebergåsen. På sommerstid fungerer denne herlige uteplassen som en forlengelse av stuen, og et ekstra rom i den ellers romslige leiligheten.

Balkong:

Når du står på balkong forstår du fort at dette er en viktig del av leiligheten. Her har du usjenert utsikt mot Ekebergåsen og ingen gjenboere. Her kan du sette ut flotte utemøbler til sommeren da størrelsen tillater plass til flere gjester. I helgene får du anledning til å nyte solen i fred og ro. Det er mulighet for grill - Et perfekt sted å spise middag om sommeren. Balkongen har god avstand til nærliggende bygg, så man har godt med alburom her på Etterstad.

Kjøkken:

Kjøkkenet har IKEA-innredning fra 2009 med profilerte fronter og laminat benkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp, stekeovn, oppvaskmaskin og frittstående kjøleskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Dette rommet er en plass hvor du kan glede deg over å lage et større festmåltid. Hvitevarer medfølger.

Baderom:

Badet er fra 2005 og har flislagte vegger og flislagt gulv med elektriske varmekabler. Himlingen er malt. Rommet er innredet med servant med nedfelt vask, toalett og dusjkabinett, samt opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilering. Felles varmtvann.

Hovedsoverom:

Leiligheten har to soverom av god størrelse. Hovedsoverommet ligger i forbindelse med stuen og har plass til dobbeltseng med nattbord og et oppbevaringsmøblement. Her finnes også sktvedørgarderobe med mye oppbevaringsplass. Rommet vender ut mot stille grøntarealer som inviterer til en god natts søvn.

Soverom 2:

Rommet fungerer fint som et barneværelse eller en kombinasjon av gjesterom og kontor. Soverommet har skyvedørgarderobe og det er plass til en stor seng, skrivepult eller et oppbevaringsmøblement. Rommet er tilbaketrukket fra allrommene, slik at man kan sove uforstyrret selv om det er noe aktivitet i disse. Soverommet ligger på sval side av bygget og inviterer til en god natts søvn.



Boder:

Leiligheten disponerer en kjellerbod på ca. 6 kvm merket 443. I tillegg disponeres en panelt loftsbod merket 443 med skråtak, ca. 11 kvm gulvareal og målbart areal på ca. 6 kvm.

Energimerke

Lys grønn B

Info strømforbruk

Antatt årsforbruk er 3503 kWh per år.

Info energiklasse

Energiattest følger vedlagt salgsoppgaven



















Upper white kitchen cabinets with gold handles.

White marble backsplash with grey veining.

Lower white kitchen cabinets and drawers with gold handles.

Stainless steel sink with a chrome faucet.

Wooden cutting board with a loaf of bread.

Potted green plant in a white pot.

Dining table and chairs visible through the open doorway.

Dark teal wall on the left side of the kitchen.

Light wood parquet flooring.

White textured rug on the floor.

White refrigerator and a white laundry basket with clothes.

















PLANTEGNINGER

Biskop Jens Nilssøns gate 26 A 4. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

VÆR OPPMERKSOM PÅ AT DETTE ER EN ILLUSTRASJON AV BOLIGENS PLANLØSNING MED OMTRENTLIGE FAKTISKE MÅLINGER PÅ STEDET KAN AVVIKE OG MÅLENE ER IKKE JURIDISK BINDENDE.

KJERNEINFORMASJON

BESKRIVELSE AV EIENDOMMEN

Beliggenhet

Sentrumsnær og attraktiv beliggenhet på populære Etterstadsletta i et skjermet og tilbaketrukket boligområde. Leiligheten har en meget god intern beliggenhet på boligfeltet og ligger usjenert og luftig til i byggets 4. etg. med flott utsikt over store grøntarealer. Området er omkranset av flotte opparbeidede grøntarealer, sittegrupper, lekeplasser, turterreng og Alnaelva. Leiligheten er meget lys og tiltalende og har usjenert balkong med gode solforhold, og er et hyggelig oppholdssted både på sommer- og vinterstid. Området er tilbaketrukket og uten gjennomgangstrafikk. Meget fine tur- og joggemuligheter på gangveien ved Alnaelva og på Alnastien som ligger like ved. Dette er en romslig leilighet i et av byens mest populære og ettertraktede strøk. Boligen representerer en sjelden mulighet på Etterstadsletta, perfekt for deg som ønsker både beliggenhet og god plass.

Flotte tur- og rekreasjonsområder i nærheten som Vålerenga kirke med den omkringliggende parken, et deilig sted å nyte noen timer i solen, leke med barna og møte resten av nabolaget, og Etterstad kolonihager hvor det årlig arrangeres Hagelarm - festivalen for kortreist musikk og kultur. I tillegg er idylliske og høytliggende Kampen Park med sin flotte utsikt et deilig sted for noen timer i gresset, det samme er Middelalderparken nede ved fjorden. Alnaelven har idyllisk tursti langs elvebredden i retning sentrum eller Lillomarka hvor man har utallige turmuligheter både sommer og vinter. I tillegg har man Kampen Økologiske Barnebondegård som er populær for de minste i nærområdet. Dette er et populært

sted å besøke for både små og store, og hvor bydelens barn kan lære om husdyr, gårdsliv og grønnsaker. Kort vei til Østensjøvannet. En joggetur hjemmefra og rundt Østensjøvannet tar deg en times tid, ønsker du heller en roligere tur med barnevogna eller hunden, er Alnaelven et perfekt valg. Det går både buss og t-bane til Skullerud, hvor du kan spenne på deg skiene om vinteren. Ta deg gjerne en kveldstur i lyslagte løyper. Bykjernen er innenfor gangavstand, og det er meget gode kollektivforbindelser lett tilgjengelig i nærområdet. Har du egen bil, tar du deg enkelt ut på E6 og videre ut i alle himmelretninger.

Kommunikasjon:

Området har et svært godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet med gåavstand til flere holdeplasser. Det er kun få minutters gange til Helsfyr med et stort antall lokale busser, samt flybuss til Gardermoen og Regionale busser. T-banen bruker kun 7 minutter fra Helsfyr til sentrum (linje 1-4). Buss 37 stopper rett utenfor bygget med hyppige avganger døgnet rundt. Tog fra Bryn stasjon, og Taxi-holdeplass ved Helsfyr. Dette gjør det lett å leve uten å eie bil.

Service tilbud:

Umiddelbar nærhet til offentlig kommunikasjon, skoler i alle trinn, flere barnehager, matbutikker som Coop Prix og Rema 1000, samt dagligvarebutikken Matkjøp som har søndagsåpent. Som alternativ holder også Rema 1000 Ensjo søndagsåpent. Nærmeste handlesenter er Fyrstikktorget og Bryn senter med de fleste servicetilbud og fasiliteter. Nærområdet kan friste med flere kulinariske og kulturelle kvalitetsopplevelser, eksempelvis Smia kunstgalleri med uteservering og mulighet for en helaften inne i restauranten.

Ta gjerne en tur også til Kampen Bistro for god mat, jazzmusikk eller en lunsj på terrassen, eller opplev stemningen på Vålerenga Vertshus under fotballkampene.

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. Valle Hovin og Valhall Arena er kjent for konserter og arrangementer. Bydelen har et stort antall ballbinger for fotballinteresserte. Det er kun 5 min. til Mudo Gym på Etterstad, rett over Rema 1000. SATS Kampen ligger kun 15 minutter unna leiligheten, i tillegg finner du Fresh Fitness på Ensjo. Tøyenbadet med både utendørs og innendørs svømmebasseng, ligger kun en hyggelig spasertur unna leiligheten, rett ved Tøyenparken.

Gangavstand til sentrum med alle byens fasiliteter. En kort spasertur og du befinner deg på multikulturelle Grønland med yrende café- og uteliv. Det er bilfritt til skole, barnehage og matbutikk.

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. Det er mange barn i området som er perfekt for barnefamilier. 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.

Etterstad er kjent for sine åpne grøntarealer, god avstand mellom bebyggelsen og rolige, luftige omgivelser. Samtidig ligger boligen i umiddelbar nærhet til Ensjo - et område i sterk utvikling med et stadig voksende tilbud av kaféer, bakerier, servicetilbud og det nye NRK-bygget.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

ØKONOMI

Forretningsfører

Obos

Felleskostnader pr. mnd

5.980,-

Felleskostnader inkluderer

varmtvann, fyring, kabel-tv, internett, trappevask, vaktmestertjenester, kommunale avgifter, forretningsførsel m.m.
Her av:
Trappevask: 120,-
Felleskost.: 5 860,-

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

Andel fellesformue

34.492,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

SUM DRIFTSINNTEKTER 17 587 687

SUM DRIFTSKOSTNADER -11 208 004

ÅRSRESULTAT 4 498 999

Forkjøpsrett

Det foreligger forkjøpsrett og denne utlyses etter budaksept. Dersom forkjøpsretten benyttes, løses opprinnelig kjøper fra avtalen og alle økonomiske forpliktelser overfor selger bortfaller. Vær oppmerksom på at forretningsfører har anledning til å belaste et gebyr til den som benytter forkjøpsrett.

Styregodkjenning

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets styre for å ta boligen i bruk. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Overtakelse, hjemmelsoverføring og oppgjør vil uansett bli gjennomført i henhold til kontrakt. Styregodkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn. Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt i borettslaget under forutsetning at de skjottes på en forsvarlig måte, og at de ikke kan utgjøre noen fare for andre. Husdyr skal ikke medføre urimelig sjananse for naboer eller andre beboere. Før anskaffelse av husdyr skal eieren levert søknad om dyrehold til borettslagets styre, samt motta styrets godkjenning.

Forsikring

Forsikringselskap Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer86500575

Sikringsordning

Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i fellesutgiftene.

Info formuesverdi

Grunnlaget for beregning av eiendommens formuesverdi er for skatteåret 2026 endret. Beregningsmodellen vil nå ta utgangspunkt i eiendommens grunnkrets og ikke kommune som tidligere. Dette kan medføre at enkelte eiendommer vil få en betydelig høyere formuesverdi (spesielt for boliger med verdi over kr. 10.000.000,-) og derav høyere skattebelastning. Oppgitte formuesverdi er basert på den gamle beregningsmodellen og det tas forbehold om at formuesverdien kan øke ved endelig fastsettelse av formuesverdien i skatteåret.

Andre utgifter

Ny eier må belage seg på bl.a. følgende faste løpende kostnader: Strøm, forsikring, kommunale avgifter og ellers løpende abonnement som TV/Internett etc.

XXXX

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

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.

Diverse

Styret har tatt opp et lån på kr 1762 500,- i forbindelse med legging av nye varmekabler. Dette er et frivillig prosjekt, og de leiligheter som har ønsket å være med på ordningen har meldt dette til styret. For informasjon om hvilke leiligheter dette gjelder så kan styret kontaktes på epost. For de leilighetene dette gjelder så er fellesgjelden økt med kr 37 500 Ta kontakt med styret vedrørende informasjon om dyrehold Styret jobber med oppgradering/utskifting av dagens varmeanlegg. Foreløpig kostnadsoverslag på ca. kr 80 000 000-. Se generalforsamlingsvedtak av 15.05.2023 samt vedtak på ekstraordinær generalforsamling 12.02.2024. Inkludert i prosjektet er overgang fra fjernvarme til bergvarme. M-Felleskost - Leien for både parkering- og garasje plasser øker fra 01.01.2025.

Prosjekt for bytte av radiatorer og tilhørende rør i alle leiligheter og fellesareale, oppgradering av tekniske rom (inkludert varmtvannstanker), nye kaldtvannsrør i kjellere, nye luftavfuktere i tørkerom og anlegging av bergvarme ble påstartet i mai 2024 og avsluttes i april 2025. I desember 2024 ble 72 % av energi til varme og varmtvann i varmesentralene (3 av 4) som da var i drift, hentet som «gratis» energi fra berget under oss. Det vil si at det i desember ble hentet ut ca. 35.000 kWh fra energibrønner hver uke. I april 2025 så hentes det ut 74 % av energi til varme og varmtvann nå som alle fire sentraler er i drift. Dette er en litt høyere besparelse enn beregnet i forprosjektet og som ble presentert på ekstraordinær

generalforsamling i 2024.

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

Borettslaget har omkring 40 dyrkekasser som beboerne dyrker i. Gruppen er selvrevet og organiserer vanning og har diskusjoner om dyrking via en gruppe på Facebook. Søknad om tildeling av dyrkekasse går via parsellgruppa. Styret sørger for innkjøp av pallekarmer og jord. Det er sendt inn søknad om støtte til potetåker, men styret ser det hensiktsmessig å avvente til 2025 med å opparbeide dette da det ble gravd flere plasser i borettslaget vår/sommer 2024 i forbindelse med bytte av nærvarmenett og boring etter bergvarme.

2024 - Diverse vedlikehold

Vask og impregnering av teglsteinsfasader, pågående prosjekt for etablering av bergvarme og bytte av alle radiatorer i borettslaget, nye utelys, bytte av kjellervinduer

- NEAS har vasket og impregnert teglsteinsfasadene på halvparten av adressene i borettslaget: BJN 22, BJN 20 (mangler 2 vegger som tas i 2025), BJN 24 (mangler 2 vegger som tas i 2025), BJN 18, BJN 16, BJN, 14. Utvendig side av balkonger er også vasket.
- Bergvarme er etablert og tatt i bruk.
- 4 nye tekniske rom med varmpumper (tilhørende bergvarme) og varmtvannstanker
- Påstartet utskiftning av kaldtvannsrør i alle kjellere
- Bytte av radiatorer og tilhørende rør i leiligheter (prosjektet avsluttes i april 2025)
- Gamle varmevifter i tørkerom i alle 5 vaskerier er byttet ut med luftavfuktere.
- Nye utelys ved parkeringsplasser ved ESL 93, ESL 97 og BJN 20.
- Nye utelamper på hushjørner og ved garasjerekke v/ ESL 95.
- Byttet ut alle kjellervinduer med plater med lufterventiler.

2023 - Diverse vedlikehold

Vask og impregnering av teglsteinsfasader, start opparbeidelse av sykkelvaskeplass, oppgradering av grøntområder, energikartlegging og tilbudsinnhenting bytte av energikilde og radiatoranlegg, brannsikkerhet

- NEAS har vasket og impregnert teglsteinsfasadene på halvparten av adressene i borettslaget: ESL 91, ESL 93, ESL 95, ESL 97, BJN 24, BJN 26. Utvendig side av balkonger er også vasket
- Opparbeidelse av sykkelvaskeplass ved BJN 18 (startet – ferdigstilles i 2024)
- Opparbeidet nye hekker der dette manglet under balkonger og ved inngangspartier
- Felt syke trær bak ESL 91, foran BJN 16
- Energikartlegging og tilbudsinnhenting på utskiftning av energikilde og radiatoranlegg (fortsettelse av arbeidet startet i 2022)

- Nye brannslukningsapparat i alle kjeller- og loftsganger, inkludert skilt
- Nye brannvarslere i trappeoppganger, kjeller og loft.

2022 - Trapper, steinlegging, sykkelstativ, VVS, pipe fyrhus

- Rehabilitering og ny-etablering av trapper Steinlegging og sykkelstativ
- VVS: innstallering av filter i fyrhus og alle fordelingsrom
- Isolering av rør tilhørende varmeanlegg
- Oppstart samarbeid med Obos prosjekt med ENOVA søknad for oppgradering av varmeanlegg
- Rehabilitering av pipe tilhørende fyrhus

2021 - Trapper, steinlegging, sykkelstativ, radonmåling, nylegging av varmekabler, vaskemaskin, hengsler utgangsdører

- Rehabilitering og ny-etablering av trapper Steinlegging og sykkelstativ
- Radonmåling (ingen målinger over grense)
- Administrering vedr frivillig nylegging av varmekabler bad
- Ny vaskemaskin 95A
- Nye hengsler på alle utgangsdører

2020 - Drenering, takstein, takluker, beslag, trapper, steinlegging og sykkelstativ

- Det ble gjort arbeid med drenering ved BJN 16 og ESL 91, det var heldigvis ikke store fuktproblemer der.
- Takstein på alle tak er sjekket, og defekt stein ble byttet ut.
- Takluker ble sjekket og reparert. Beslagene ved alle gavler ble utbedret, og alle vinduskarmer malt. Arbeidet ble ferdigstilt tidlig høst 2020. Trappene i ESL 97A var i veldig dårlig stand og ble revet og bygd opp igjen på nytt. Dette ble et tidkrevende og omfattende arbeid.
- Reparasjon av trappene i ESL 97B, BJN 26 B og BJN20 ble gjort etterpå.
- For alle oppganger i ESL 97, BJN 20 og BJN 26 ble det hakket opp gammel asfalt og lagt belegningsstein.
- Alle disse ni oppgangene har fått nye sykkelstativ. Arbeidet med steinlegging og sykkelstativ vil fortsette i 2021.

2019 - (I påvente av utredninger ble ikke planlagte store vedlikeholdsprosjekter utført i 2019).

- I et jevnt pågående arbeid med rørsystemer ble det brukt noe over 220 000 kr på VVS-vedlikehold, herav utskiftning av sirkulasjonspumper og nye tappekransvidere.
- Brannvernkontroll og bytte av røykvarslere i alle leiligheter er fra og med 2019 en årlig oppgave.

2018 - Utvendig maling, elbil mm

- Utvendig maling: Vinduer, verandadører, treverk på veranda og en del av stålbjelkene ble malt og platene vasket.
- Ladeplasser el-bil: 4 felles ladeplasser for elbil etablert.
- Sykkelgarasjer: 6 sykkelgarasjer etablert.
- Rens ventilasjonskanaler: Rensing av ventilasjonskanaler påbegynt. Varmtvann/rør: Startet vedlikehold og utskiftning knyttet til varmtvannssirkulasjonen.
- Vaskerier: Nytt betaling- og bestillingssystem i vaskeriene.

2017 - Garasjer, uteplass, bunnledninger, oljetank

- Garasjer: Nytt takbelegg, plater på vegger, malt vinduer og porter.
- Byttet luftepiper på de siste blokker. Oppgradert med ny sandkasse med lekebord, nytt fallbelegg på hele lekeplassen, ny huske. Alle utemøbler er skiftet ut.
- Gamle oljetanker er tømt og forskriftsmessig rensert.
- Alle bunnledninger er nå belagt med epoxystrømper.

2016 - Bunnledning, vindu, luftepiper, armatur

- Byttet 250 vinduer og 35 verandadører.
- Byttet luftepiper på 3 blokker.
- Nye armaturer i alle fellesområder.

2015 - Bunnledninger, asfalt, rør

- Påbegynt arbeid med bunnledninger, trappeneser og pipebeslag.
- Asfaltering og oppmerking.
- Byttet kloakkrør utenfor 14 og 22
- Byttet alle kraner til radiatoranlegget i fellesarealet.

2011 - 2014 - Diverse rehabilitering

- 2014 Nye brannsikre (B60) lofts- og kjellerdører. Nytt nøkkelssystem, loft-, kjeller- og inngangsdører. Inspeksjon og rensing av bunnledninger til alle blokkene.
- 2013 Utskifting/reparasjon av rør/kraner, reasfaltering ved nr. 26, montert brannvarslere kjeller/loft
- 2012 Rehabilitering av grillplassen
- 2011 Fasaderehabilitering alle blokker Utskifting av gamle rør Installert reduksjonsventiler i kaldtvannsinntakene til blokkene Påbegynt arbeid med generell rehabilitering av uteområdene, herunder opparbeiding av nytt plantefelt bak 95

2010 - Diverse rehabilitering

- Nytt avfallssystem
- Tilkobling til fjernvarme
- Påbegynt og skiftet ut ca 120 entredører.

1991 - 2009 - Diverse rehabilitering

- 1991 Skiftet EI-kjele. 1992-1994 Nye tak.
- 1994 Rehabilitering av fasader i tegl. Nye større balkonger.
- 2001 Nye stigeledninger.
- 2003 Nytt Callinganlegg med kabel til videotelefon.
- 2003-2004 Oppussing av ganger m/nye postkasser. 2004 Byttet til kortsystem i vaskeriene.
- 2005-2006 Rehabilitering av badene, inkl. soilør, i borettslaget.
- 2006 Byttet låsesylindere i samtlige hoveddører og vaskeri dører. Maling av vinduskarmer og dører. Prosjektering av nye varmerør mellom blokkene (kulvertene).
- 2007 Gjennomført legging av nye varmerør i kulvertene.
- 2009 Drenering utenfor nr. 20 C. Utskifting av kraner i kjellere

OFFENTLIGE FORHOLD**Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse**

Det foreligger attestert arkivkort for bygget datert 1960. I tillegg foreligger det ferdigattest for badet fra 2006 og på balkongen fra 1995.

Eiendommen er oppført før 1998 og har ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Det er innført nye bestemmelser i plan- og bygningsloven om at ferdigattest ikke utstedes for bygg/endinger som ble omsøkt før 01.01.1998. Det vil dermed ikke være mulig å be om ferdigattest for slike tiltak. Dette betyr ikke at tiltak blir lovlige, men at saken ikke lenger kan avsluttes med ferdigattest. Det foreligger

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.

Tinglyste heftelser og rettigheter

Følgende tinglyste servitutter følger eiendommen ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

1956/419344-1/105 Rettighet
Rettighetshaver: Postverket
Lnr: 1177857
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 5 ÅR
AVGIFT NOK
BESTEMMELSER OM FORLENGELSE
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN
SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

1959/518819-1/105 Best. om vann/kloakkledn.
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

1962/501246-2/105 Bestemmelse om kloakkledning
Kan ikke slettes uten samtykke fra: OSLO KOMMUNE
Org.nr: 958935420
Registrert med feil dato ved konvertering

1986/78849-2/105 Best. om adkomstrett
Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

Grunndata
1955/402922-2/105 Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:Knr:0301 Gnr:237 Bnr:2

Kopi av grunnboken kan sees hos megler.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt regulert til byggeområde for bolig. Gjeldende reguleringsplan S-1852 , vedtaksdato 12.04.1973

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/>

Pågående plansak i Etterstadsletta 5 - Detaljregulering for Etterstad VGS (201905606) og Etterstadsletta 5 - Ombygging og rehabilitering av bygg D med mellombygg - Etterstad videregående skole (201908722). I forbindelse med nevnte plansak i Etterstadsletta 5 man må påregne redusert fremkommelighet, støv og støv til byggeprosjektet er ferdig. Prosjektet er forsinket. Nye forslag på høring grunnet klage fra Etterstad Nord Borettslag. Det ligger også en pågående byggesak i Etterstadsletta 5 - Oppføring av trafo tilbygg til parkeringshus (201906136). For mer informasjon se <http://www.plan-ogbygningsetaten.oslo.kommune.no/> (under saksinnsyn) eller ta direkte kontakt med kundesenteret, plan- og bygningsetaten.

Det ligger en pågående plansak/forslag i Etterstadsletta 2 - Bydrift/reguleringsplass buss, bolig, næring, idrett (20211590). Tiltaket er ment å sikre reguleringsplass for buss. Ved bygging må det også her påregnes økt trafikk, støv, støv og evt. noe tap av utsikt.

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).

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler.

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via privat og offentlig vei. Eiendommen er tilknyttet kommunalt ledningsnett via private stikkledninger. Eier er selv ansvarlig for private stikkledninger til bygningen.

Radonmåling

Det gjøres oppmerksom på at det ved utleie er krav til å gjennomføre radonmåling, og at forsvarlige nivåer skal kunne dokumenteres. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig, såfremt det betales husleie. I de tilfeller hvor det ikke 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.

Adgang til utleie

Andelseieren kan overlate boligen til andre i opptil 30 dager i året uten styrets samtykke. Med samtykke kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste år. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. burettslagslova § 5-6.

Offentligrettslig pålegg

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

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER**Estimert totalpris inkl. omk.**

6.264.234,-

Omk. kjøper beskrivelse

5 900 000,00 (Prisantydning)
345 838,00 (Andel av fellesgjeld)

6 245 838,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

8 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))
8 406,00 (Forkjøpsrett)
545,00 (Tinglysning hjemmelsoverføring andel)
545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

9 496,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))
18 396,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

6 255 334,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))
6 264 234,00 (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring))

Vi gjør oppmerksom på at ovennevnte totalsum er beregnet ut fra kjøpesum tilsvarende prisantydning. Det tas forbehold om endring i gebyrer. Andel fellesgjeld følger boligen og skal

således ikke innbetales ved overtagelse.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum med tillegg av omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen overtagelse. Normalt innebærer dette at fullt oppgjør må være innbetalt på meglers klientkonto senest to virkedager før avtalt overtagelsesdato. Eventuelle vilkår knyttet til innbetalingen, eksempelvis pantedokument som skal tinglyses til fordel for kjøpers bank, må være megler i hende i god tid før overtagelse kan finne sted.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

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.

Lovanvendelse

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en

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

Forbrukerkjøp - definisjon: Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) - definisjon: Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker - avtalevilkår: Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning. Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøper som ikke anses som forbrukere.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

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 tinglysing. 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 tinglysing 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.

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

ØVRIGE KJØPSFORHOLD

Overtakelse

Overtakelse etter avtale med selger. Interessenter oppfordres til å angi ønsket overtakelse i budskjema.

Skjøte sendes for tinglysing i forbindelse med oppgjøret. Oppgjør forutsetter at det er gjennomført overtakelse 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 tinglysing av skjøte må det tas forbehold om dette i kjøpetilbudet.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning så kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID. Megler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

All budgivning må foregå ved skriftlighet. Ikke nøl med å ta kontakt dersom det er behov for bistand for å gi bud.

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter.

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.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringskjema 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/>.

Innbo og løsøre

Til boligen medfølger hvitevarer på kjøkken og vaskemaskin på bad.

Ved overtagelse tar selger med vegglampe på soverom 2.

Med mindre annet er uttrykkelig avtalt gjelder NEF's normgivende liste over løsøre og tilbehør, se vedlagt liste til salgsoppgaven. Til orientering er det full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. I de tilfeller det medfølger hvitevarer i handelen, overleveres disse uten noen form for garanti utover leverandørgaranti.

Eier

Nina Sun Hee Ekker
Truls Johansen

Tilbud på lånefinansiering

Vi bistår mer enn gjerne med kontakt med ulike banker, men vi har ingen fast bankforbindelse da vi mener at vilkårene i ulike finansinstitusjoner varierer fra kundegruppe til kundegruppe. Vi kan således ikke anbefale en bestemt bank, men hjelper mer enn gjerne med å finne den banken som tilbyr deg best vilkår.

Meglers vederlag

(Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere 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.

Personopplysningsloven

Vi gjør oppmerksom på at vi lagrer personopplysninger på, interessenter, budgivere og kjøpere. Videre opplyser vi at mulighetene for å slette sine personopplysninger er begrenset, som følge av at eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeglingsforskriften. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://proaktiv.no/personvernerklæring>

Hvitvaskingsreglene

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.

Vedlegg til salgsoppgave

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Andel fellesgjeld

345.838,- per onsdag, 4. februar 2026

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Andelsleilighet
- Biskop Jens Nilssøns gate 26 A, 0659 OSLO
- OSLO kommune
- gnr. 237, bnr. 19
- Andelsnummer 234

Sum areal alle bygg: BRA: 76 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 04.02.2026 Rapportdato: 07.02.2026 Oppdragsnr.: 16592-1833 Referansennummer: UD9109
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 bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



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

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

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

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



Oppdragsnr.: 16592-1833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 2 av 18

Biskop Jens Nilssøns gate 26 A, 0659 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få 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
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

Oppdragsnr.: 16592-1833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 3 av 18

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsrapport ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

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 og det medfølger 1 bod i kjeller og 1 på loft.

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.

Baderom fra 2005 i regi av borettslaget og Ikeakjøkken fra 2009.

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.

Andelsleilighet - Byggeår: 1956

UTVENDIG

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. 1989 Finert klassifisert entredør. 2015 Balkongdør med 3-lags glass i trekarm. 1989 Balkong utenfor stue i betong. Tregulv. Størrelse ca. 8 kvm.

INNVENDIG

Innvendig er det gulv av parkett og fliser. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater. Innvendig har boligen originale malte glatte dører med pålimt belistning. Skyvedørgarderobes.

VÅTROM

Baderommet fra 2005 har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislågt og malt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm i dusjone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm. Det er nyere stålsluk og banemembran med ukjent utførelse. Det er naturlig ventilering. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltaking. Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

Ikeakjøkkenet fra 2009 har innredning med profilerte fronter.

Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn. Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørkasse på bad med 2 x stoppekraner. Drenering i bunn. Det er avløpsrør av støpejern/plast. Boligen har naturlig ventilasjon. Tilluft i vegg- og vindusventiler. Det er sentralanlegg for varmt vann. Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Bergvarmebasert. Automatsikringer med skap i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD

Felles opparbeidet tomt for borettslaget.

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

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Arealer

Forutsetninger og vedlegg

Lovlighet

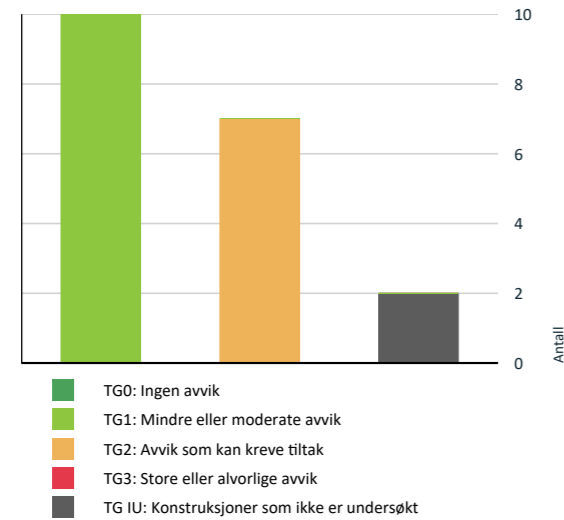
Andelsleilighet

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

Oppført som tegninger.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Objektet er en del av et borettslag, 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.

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

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

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

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

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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. [Gå til side](#)

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår 1956
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	Nye radiatorer.
2005	Modernisering	Nytt bad i regi av borettslaget.
2009	Modernisering	Nytt Ikeakjøkken. (prospekt fra 2015)
	Modernisering	Ukjent årstall på følgende: -Skiftet termostat på varmekabler på bad. Utført av Rødal og Myhrer elektro A/S (har kvittering). -Satt inn dusjkabinett. Utført av Badebutikk1. Mangler dokumentasjon. -Satt inn ekstra lampe over spisestue. Gjort av fagkyndig som vennetjeneste. -Byttet radiatorer i 2025 til bergvarme. I regi av borettslag.
2020	Modernisering	Oppussing og vedlikeholdshistorikk. Opplyst 2020 -Malt alle vegger og tak, inkludert badegulv og tak. I egen regi. -Byttet benkeplate på kjøkken. I egen regi. -Fliser på vegg på kjøkken (fagkyndig som vennetjeneste).
2015	Modernisering	Ny entredør.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass. 1989
Årstall: 1989 Kilde: Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer.
Vinduer fremstår med forventede vær- og aldringsslitassjer og fremstår med reduserte isolerende egenskaper og tetthet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Utskiftninger er påregnelig i årene som kommer.



Eldre vinduer - 1989

TG 1 Dører

Finert klassifisert entredør. 2015 Balkongdør med 3-lags glass i trekarm. 1989

Årstall: 1989 Kilde: Produksjonsår på produkt



Klassifisert entredør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong utenfor stue i betong. Tregulv. Størrelse ca. 8 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:
Bruksslitt parkett, samt noen sår.

Biskop Jens Nilssøns gate 26 A, 0659 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
0301 OSLO

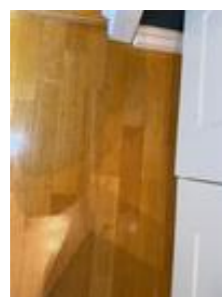
Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.



Bruksslitt parkett.

TO 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen originale malte glatte dører med pålimt belistning.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Svikt i 2 dørterskler. Bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TO 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobes.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TO 2 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Vurdering av avvik:

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

Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på membranløsningen i vegg. Sprekk i flis over vindu på bad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

- Uegnede materialer må fuktbeskyttes/utskiftes.
- Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukning, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

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. Våtrommet fungerer med dette avviket.

4. ETASJE > BAD

TO 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt og malt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 10 mm i dusjone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 18 mm.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

4. ETASJE > BAD

TO 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk og banemembran med ukjent utførelse

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

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.



Stålsluk med banemembran

4. ETASJE > BAD

TO 1 Sanitærutstyr og innredning

Baderommet fra 2005 har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjkabinett og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2005 Kilde: Tidligere salgsoppgaver

Oppdragsnr.: 16592-1833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 8 av 18

Biskop Jens Nilssøns gate 26 A, 0659 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD

TO 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.
- Dersom avviket ikke utbedres vil det være fare for dårlig luftskifting og resultere i høy luftfuktighet og utvikling av skader.
- Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

4. ETASJE > BAD

TO 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning. Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2. Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TO 1 Overflater og innredning

Ikeakjøkkenet fra 2009 har innredning med profilerte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er frittstående kjøleskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp og stekeovn.

Årstall: 2009 Kilde: Tidligere salgsoppgaver



Røropplegg i kjøkkenbenk

4. ETASJE > KJØKKEN

TO 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.
- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TO 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørkasse på bad med 2 x stoppekraner. Drenering i bunn.

Årstall: 2005 Kilde: Andre opplysninger: Antatt som baderom.



Stoppekraner bak luke på bad



Rør samlestokker bak luke på bad

TO 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern/plast.

TO 1 Ventilasjon

Oppdragsnr.: 16592-1833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 9 av 18

Biskop Jens Nilssøns gate 26 A, 0659 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

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

TO 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TO 1 Vannbåren varme

Sentralvarmeanlegg med radiatorer. Bergvarmebasert.

Årstall: 2025 Kilde: Eier



Nye radiatorer

Elektrisk anlegg

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

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

Automatsikringer med skap i felles trappegang.

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

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
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, branntilfeller 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

Manglende overdeksel på høyre side.

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.

Oppdragsnr.: 16592-1833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 10 av 18

Biskop Jens Nilssøns gate 26 A, 0659 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport



Elskap, plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

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 byggtknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Vurdering av avvik:

- Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Oppdragsnr.: 16592-1833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 11 av 18

Biskop Jens Nilssøns gate 26 A, 0659 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



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

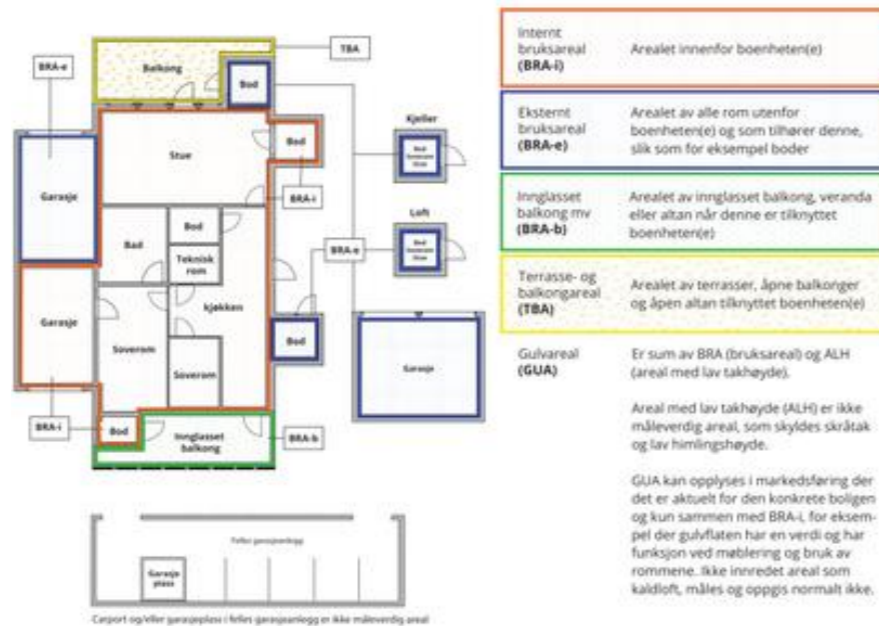
Hva er måleverdig areal?

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

Om bruksendring

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

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

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

Oppdragsnr.: 16592-1833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 12 av 18

Biskop Jens Nilssøns gate 26 A, 0659 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		6		6	
4. Etasje	64			64	8
Kjeller		6		6	
SUM	64	12			8
SUM BRA	76				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
4. Etasje	Entré, bad, kjøkken, stue, soverom, soverom 2		
Kjeller		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 252 cm.
Leiligheten disponerer 1 kjellerbod på ca 6 kvm. Mrk. 443.
Leiligheten disponerer 1 panelt loftsbod på ca. 11 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 6 kvm. Mrk. 443.

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?

Ja Nei

Oppdragsnr.: 16592-1833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 13 av 18

Biskop Jens Nilssøns gate 26 A, 0659 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.2.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Nina Sun Hee Ekker	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse

Biskop Jens Nilssøns gate 26 A

Hjemmelshaver

Borettslaget Etterstad Vest

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
443/BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST	950158794	443	Obos Eiendomsforvaltning AS	Ekker Nina Sun Hee, Johansen Truls

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
234	100	5 400	34 492 31.12.2025	347 592 31.12.2025

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 borettslaget.

Tinglyste/andre forhold

For spesielle forhold i borettslaget 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.

Oppdragsnr.: 16592-1833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 14 av 18

Biskop Jens Nilssøns gate 26 A, 0659 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	86500575			
Kommentar				
Felles forsikring for borettslaget. Innbeforsikring oppretter andelseier selv.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	03.02.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	04.02.2026	Megler har innhentet leilighetsopplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Eier	04.02.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	05.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest balkonger	19.04.1995	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	26.01.1955	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	07.02.2026	
2	11.02.2026	Innlagt tegninger og ferdigattest

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 16592-1833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 15 av 18

Biskop Jens Nilssøns gate 26 A, 0659 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav 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 funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må brukeren 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 sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden 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.

Oppdragsnr.: 16592-1833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 16 av 18

Biskop Jens Nilssøns gate 26 A, 0659 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

- Symptom: Observert forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

- Skadegjører: Zoologiske eller biologiske skadegjører, 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 hammerELEKTRODE og pigger).

- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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 godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

Oppdragsnr.: 16592-1833

Befaringsdato: 04.02.2026

Side: 17 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/UD9109>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Biskop Jens Nilssøns gate 26 A, 0659 OSLO
Gnr 237 - Bnr 19
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Andre bilder



Loftsbod 443



kjellerbod 443

PROAKTIV
EIENDOMSMEGLING

Gjensidige 

Egenerklæring

Biskop Jens Nilssøns gate 26A, 0659 OSLO

03 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Biskop Jens Nilssøns gate 26A	Biskop Jens Nilssøns gate 26A	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

August 2020

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. I hele perioden.

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

Fremtind Forsikring AS-70

Informasjon om selger

Selger

Ekker, Nina Sun Hee

Selger

Johansen, Truls

Forbehold

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.

Våtrom

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Det ble byttet termostat til varmekabler på gulv av Rødal og Myhrer Elektro AS.

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

Bytte av termostat av fagfolk.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Rødal og Myhrer Elektro AS

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

2.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.2.2 Årstall

2020

2.2.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.2.7 Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte

Malt himling og gulv egen regi

2.3.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.3.2 Årstall

2020

2.3.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.3.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Installert dusjkabinett

2.3.5 Hvilket firma utførte jobben?

Badebutikk1 , Alina

Side 2



2.3.6 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

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

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avlopskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avlopsrør eller vannrør?

Side 3



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 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
Usikker om dette har blitt utført i forbindelse med radiatorbyttet i regi av borettslaget. Styret kan evt. kontaktes

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
Dråpe

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 varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 **Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2025

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

Faglært Ufaglært

16.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

Fornytt radiatorer i regi av borettslaget. Dokumentasjon har trolig styret.

16.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Dråpe / Obos

16.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

Ja Nei

Skjevheter og sprekker

17 **Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?**

Side 4



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 sjenanse for eiendommen eller nærområdet?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 **Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?**

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hvilke planer? Hvor stor endring vil kostnadene og/eller gjelden medføre?

Usikkert om det økes nå etter nyttår, grunnet konsumprisindeksen.

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

Side 5



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:

Malt vegger og himling i alle rom i egen regi.
Lagt nye fliser i våtsone på kjøkken, utført av fagfolk som vennetjeneste.
Lampe over spisebord, utført av fagfolk som vennetjeneste.
Ny benkeplate.

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 62655255

Egenerklæringskjema

Name	Date	Name	Date
Johansen, Truls	2026-02-05	Ekker, Nina Sun Hee	2026-02-03
Identification		Identification	
 Johansen, Truls		 Ekker, Nina Sun Hee	



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

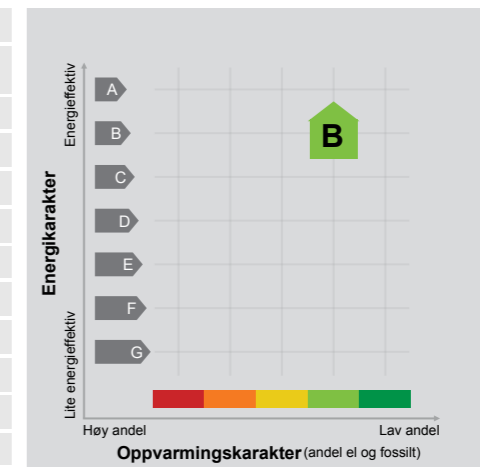
Egenerklærings skjema

Signed by:

Johansen, Truls
Ekker, Nina Sun Hee05/02-2026
19:53:15
03/02-2026
21:20:00BANKID
BANKID

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Etterstad Vest borettslag-410-423-436-443-454-460
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0659
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81461112
Merkenummer	Energiattest-2025-199467
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

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

Deres ref.: 231/3006216/87-26-0018 biskop jens nilssøns gate 26a . Vår ref.: 0099-1-443 Dato:
 04.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Etterstad Vest
 Organisasjonsnr: 950158794
 Andelseier: Johansen, Truls
 Medeier: Ekker, Nina Sun Hee
 Leilighetsnummer: 443
 Adresse: Biskop Jens Nilssøns Gate 26 A, 0659 OSLO
 Andelsnummer: 234
 Gnr. 237
 Bnr. 19

Borettsinnskudd: Kr. 5 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 86500575.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Selger/megler må påse at parkeringsplassen sies opp i forbindelse med salg. Styret har tatt opp et lån på kr 1 762 500,- i forbindelse med legging av nye varmekabler. Dette er et frivillig prosjekt, og de leiligheter som har ønsket å være med på ordningen har meldt dette til styret. For informasjon om hvilke leiligheter dette gjelder så kan styret kontaktes på e-post. For de leilighetene dette gjelder så er fellesgjelden økt med kr 37 500 Ta kontakt med styret vedrørende informasjon om dyrehold Styret jobber med oppgradering/utskifting av dagens varmeanlegg. Foreløpig kostnadsoverslag på ca. kr 80 000 000.-. Se generalforsamlingsvedtak av 15.05.2023 samt vedtak på ekstraordinær generalforsamling 12.02.2024. Inkludert i prosjektet er overgang fra fjernvarme til bergvarme. M-Felleskost - Leien for både parkering- og garasjeplasser øker fra 01.01.2025. Ta kontakt med styret for ytterligere informasjon.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98207930202
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 4,79%
 Restsaldo: 111 778,00
 Innfrielsesdato: 30.05.2026
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98208304984
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 4,79%
 Restsaldo: 85 778 625,00
 Innfrielsesdato: 30.03.2054
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 IN-avtale: 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: 5 980,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	120,00	
Felleskostnader	5 860,00	

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: 674,-
 Fradragsberettigede kostnader: 16 518,-
 Annen formue: 34 492,-
 Gjeld: 347 592,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98207930202
 Restsaldo: 0,00
 Kapitalkostnader: 0,00
 IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98208304984
 Restsaldo: 345 837,97
 Kapitalkostnader: 1 865,70
 IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 345 837,97,-, 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 Anders Nicolai Aaby Trætteberg pr. e-post: anders.nicolai.trætteberg@obos.no eller telefon: 22 86 83 78.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 99

BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Styret har fra mai 2024 til april 2025 avholdt 20 styremøter.

Styret har lagt ned ca 350 timer arbeid, i tillegg til ordinært styrearbeid, i forbindelse med gjennomføring av prosjektet med blant annet nye radiatorer, nye kaldtavnnsrør, nye tekniske rom (inkl nye varmtvannsbereidere) og overgang til bergvarme. Styrets arbeid i prosjektet har blant annet bestått av deltagelse på byggemøter hver 14. dag, byggherremøter, oppfølging av enkeltsaker, informasjon på Vibbo og tett oppfølging av og dialog med Obos prosjekt og Dråpe Entreprenør. Da Obos prosjekt og Dråpe Entreprenør primært arbeider på dagtid har prosjektet krevd at styrets medlemmer tidvis har måtte ta fri fra egen fulltidsjobb gjennom hele prosjektperioden. Prosjektet ferdigstilles i april 2025.

I tillegg til nevnte prosjekt er det i kraft av ordinært styrearbeid gjennomført befaringer for å innhente tilbud fra elektrikere for bytte av de gamle utelysene til nye led lamper, samt bytte av alle lys i innendørs fellesområder, befaring med gartnere samt dialog med diverse leverandører relatert til løpende vedlikehold og brannsikkerhet.

Styret har over lenger tid vurdert å bytte firma som "huselektriker", og det ble derfor hentet inn tilbud på serviceavtaler fra elektrikerfirmaer. Resultatet av prosessen er at borettslaget nå har endret fra Elektro Sivert til Centrum Elektriske som fast elektriker.

Klager.

Det har noe naboklager, men allikevel så anses det som at vi er hensynsfulle mot våre naboer. Vi minner allikevel alle i borettslaget om å fortsette å følge husordensreglene, og vise hensyn. Det er dårlig lydisolert i blokkene våre, og lyd forplanter seg veldig lett i betong.

Det har vært en del tilfeller der beboere har plassert ting de vil kaste utenfor søplekointainerene. Det forsøpler borettslaget, og vi ber alle sørge for å kaste det som skal kastes ned i kontaineren. Er det stor pappemballasje må denne deles opp, alternativt lagres i egen bod frem til container på vår/høst.

Forsikringssaker

Vannskader er en stor belastning for de som blir utsatt for det, spesielt hvis skaden oppdages så sent at den har rukket å bli omfattende. Styret oppfordrer alle om å stenge vannet når de reiser på ferie (vannkran for stenging på badet). Premien for borettslagets forsikringer var 859 000 kr i 2024.

Dugnad og julelunsj.

Det ble arrangert dugnad 14. mai, lofts og kjellerrydding ble arrangert 2 ganger slik at beboere kunne klargjøre leilighet og bod til arbeidet med bytte av radiatorer og tilhørende rør..

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

Varmtvann - ustabilitet

Det er tidvis flere som rapporterer om vekslende varme på varmtvannet. Dette kan oppstå av flere årsaker, ofte et defekt blandebatteri i enten egen leilighet eller naboers leilighet.

Et defekt blandebatteri kan «dytte» kaldtvann tilbake i varmtvannet og dermed påvirke gradene på varmtvannet til alle som er tilkoblet samme rør krets. Opplever du vekslende varme er det nyttig for styret om dette innrapporteres ved bruk av skjema på Vibbo: <https://vibbo.no/etterstad-vest/tema/varmtvann>

Det er i 2025 montert nye tilbakeslagsventiler for å hindre for store ringvirkninger av defekte blandebatterier. Det er nå kun de leilighetene som er koblet til samme rørstrekk for varmt- og kaldtvann fra kjeller som blir berørt ved et ev defekt blandebatteri.

Oppvarming – prosjekt pågående.

Prosjekt for bytte av radiatorer og tilhørende rør i alle leiligheter og fellesareale, oppgradering av tekniske rom (inkludert varmtvannstanker), nye kaldtavnnsrør i kjellere, nye luftavfuktere i tørkerom og anleggning av bergvarme ble påstartet i mai 2024 og avsluttes i april 2025.

I desember 2024 ble 72 % av energi til varme og varmtvann i varmesentralene (3 av 4) som da var i drift, hentet som «gratis» energi fra berget under oss. Det vil si at det i desember ble hentet ut ca. 35.000 KWh fra energibrønner hver uke. I april 2025 så hentes det ut 74 % av energi til varme og varmtvann nå som alle fire sentraler er i drift.

Dette er en litt høyere besparelse enn beregnet i forprosjektet og som ble presentert på ekstraordinær generalforsamling i 2024.

Brannvern.

Borettslaget har serviceavtale med Thermax. De gjennomfører en årlig kontroll av brannvarslere og slukkere i fellesområder. De bistår også styret i arbeidet med å følge opp brannsikkerhet i beboernes leiligheter. Det er svært viktig at beboere IKKE fjerner batteriene i brannvarsler som piper i fellesområder. Dersom dette gjøres har vi en falsk trygghet med et uvisst antall brannvarslere uten batteri. Det seriekoblede brannvarslingsanlegget må også re-programmres av leverandør ved batteribytte. Oppdager du en pipende brannvarsler må du melde fra til vaktmester eller styret som tar dette videre med Thermax.

Vaktmester.

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

Bruksoverlating (utleie)

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

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

Vedlikehold bygninger og uteareale.

Bygningene i borettslaget ble bygget i 1956-57 og krever løpende vedlikehold. Styret foretar, i samråd med vaktmester, vurderinger og prioriteringer ut fra vedlikeholdsplan for borettslaget vårt.

I 2024 ble resten av blokkene vasket og fasadene impregnert. Det gjenstår kun 4 vegger som vil vaskes og impregneres i 2025.

Det henvises til oversikten over større vedlikehold annet sted i innkallingen.

Utelysene på hushjørnene (de svarte lampene) er byttet ut, det er anlagt led lys på garasjerekke ved ESL 95 samt byttet ut utelys langs med parkeringsplasser foran ESL 93, ESL 97 og BJN 20.

Det er også anlagt trekkerør slik at det ved senere behov enklere kan etableres flere ladestasjoner for elbiler.

Grøntanlegg, dyrkekasser og lekeplass

Borettslaget har store grøntområder. Vaktmester holder orden på plenene, og innleid gartnerfirma tar seg av vedlikehold av trær og beplantning. Det er flere av trærne i borettslaget som begynner å bli veldig gamle (og noen syke), og det ble derfor nødvendig å felle noen trær i 2024.

I forbindelse med bytte av utelys ble det fjernet gamle hekker, disse vil erstattes i 2025. Det er en del gamle hekker i borettslaget som fortløpende vil bli byttet ut, og det mangler også hekker noen steder hvor det vil bli plantet ny.

Det vil også plantes nye trær på borettslagets område så snart det lar seg gjøre i 2025.

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

Det er sendt inn søknad om støtte til potetåker, men styret ser det hensiktsmessig å avvente til 2025 med å opparbeide dette da det ble gravd flere plasser i borettslaget vår/sommer 2024 i forbindelse med bytte av nærvarmenett og boring etter bergvarme. Styret presenterer forslag til plassering av potetåker til forslagsstiller av sak angående anleggelse av potetåker på årsmøte i 2023.

Fortløpende større vedlikehold og rehabilitering frem til og med desember 2024:

2024 - Diverse vedlikehold

Vask og impregnering av teglsteinsfasader, pågående prosjekt for etablering av bergvarme og bytte av alle radiatorer i borettslaget, nye utelys, bytte av kjellervinduer

- NEAS har vasket og impregnert teglsteinsfasadene på halvparten av adressene i borettslaget: BJV 22, BJV 20 (mangler 2 vegger som tas i 2025), BJV 24 (mangler 2 vegger som tas i 2025), BJV 18, BJV 16, BJV, 14. Utvendig side av balkonger er også vasket.
- Bergvarme er etablert og tatt i bruk.
- 4 nye tekniske rom med varmepumper (tilhørende bergvarme) og varmtvannstanker
- Påstartet utskiftning av kaldtvannsrør i alle kjellere
- Bytte av radiatorer og tilhørende rør i leiligheter (prosjektet avsluttes i april 2025)
- Gamle varmevifter i tørkerom i alle 5 vaskerier er byttet ut med luftavfuktere.
- Nye utelys ved parkeringsplasser ved ESL 93, ESL 97 og BJV 20.
- Nye utelamper på hushjørner og ved garasjerekke v/ ESL 95.
- Byttet ut alle kjellervinduer med plater med lufteventiler.

2023 - Diverse vedlikehold

Vask og impregnering av teglsteinsfasader, start opparbeidelse av sykkelvaskeplass, oppgradering av grøntområder, energikartlegging og tilbudsinnhenting bytte av energikilde og radiatoranlegg, brannsikkerhet

- NEAS har vasket og impregnert teglsteinsfasadene på halvparten av adressene i borettslaget: ESL 91, ESL 93, ESL 95, ESL 97, BJV 24, BJV 26. Utvendig side av balkonger er også vasket
- Opparbeidelse av sykkelvaskeplass ved BJV 18 (startet – ferdigstilles i 2024)
- Opparbeidet nye hekker der dette manglet under balkonger og ved inngangspartier
- Felt syke trær bak ESL 91, foran BJV 16

- Energikartlegging og tilbudsinnhenting på utskiftning av energikilde og radiatoranlegg (fortsettelse av arbeidet startet i 2022)
- Nye brannslukningsapparat i alle kjeller- og loftsganger, inkludert skilt
- Nye brannvarslere i trappeopp ganger, kjeller og loft.

2022 - Trapper, steinlegging, sykkelstativ, VVS, pipe fyrhus

- Rehabilitering og ny-etablering av trapper Steinlegging og sykkelstativ
- VVS: innstallering av filter i fyrhus og alle fordelingsrom
- Isolering av rør tilhørende varmeanlegg
- Oppstart samarbeid med Obos prosjekt med ENOVA søknad for oppgradering av varmeanlegg
- Rehabilitering av pipe tilhørende fyrhus

2021 - Trapper, steinlegging, sykkelstativ, radonmåling, nylegging av varmekabler, vaskemaskin, hengsler utgangsdører

- Rehabilitering og ny-etablering av trapper Steinlegging og sykkelstativ
- Radonmåling (ingen målinger over grense)
- Administrering vedr frivillig nylegging av varmekabler bad
- Ny vaskemaskin 95A
- Nye hengsler på alle utgangsdører

2020 - Drenering, takstein, takluker, beslag, trapper, steinlegging og sykkelstativ

- Det ble gjort arbeid med drenering ved BJV 16 og ESL 91, det var heldigvis ikke store fuktproblemer der.
- Takstein på alle tak er sjekket, og defekt stein ble byttet ut.
- Takluker ble sjekket og reparert. Beslagene ved alle gavler ble utbedret, og alle vinduskarmer malt. Arbeidet ble ferdigstilt tidlig høst 2020. Trappene i ESL 97A var i veldig dårlig stand og ble revet og bygd opp igjen på nytt. Dette ble et tidkrevende og omfattende arbeid.
- Reparasjon av trappene i ESL 97B, BJV 26 B og BJV20 ble gjort etterpå.
- For alle oppganger i ESL 97, BJV 20 og BJV 26 ble det hakket opp gammel asfalt og lagt belegningsstein.
- Alle disse ni oppgangene har fått nye sykkelstativ. Arbeidet med steinlegging og sykkelstativ vil fortsette i 2021.

2019 - (I påvente av utredninger ble ikke planlagte store vedlikeholdsprosjekter utført i 2019).

- I et jevnt pågående arbeid med rørsystemer ble det brukt noe over 220 000 kr på VVS-vedlikehold, herav utskiftning av sirkulasjonspumper og nye tappekranvriderer.
- Brannvernkontroll og bytte av røykvarslere i alle leiligheter er fra og med 2019 en årlig oppgave.

2018 - Utvendig maling, elbil mm

- Utvendig maling: Vinduer, verandadører, treverk på veranda og en del av stålbjlkene ble malt og platene vasket.
- Lade plasser el-bil: 4 felles lade plasser for elbil etablert.
- Sykkelgarasjer: 6 sykkelgarasjer etablert.
- Rens ventilasjonskanaler: Rensing av ventilasjonskanaler påbegynt. Varmtvann/rør: Startet vedlikehold og utskiftning knyttet til varmtvannssirkulasjonen.

- Vaskerier: Nytt betaling- og bestillingssystem i vaskeriene.

2017 - Garasjer, uteplass, bunnledninger, oljetank

- Garasjer: Nytt takbelegg, plater på vegger, malt vinduer og porter.
- Byttet luftepiper på de siste blokker. Oppgradert med ny sandkasse med lekebord, nytt fallbelegg på hele lekeplassen, ny huske. Alle utemøbler er skiftet ut.
- Gamle oljetanker er tømt og forskriftsmessig rensset.
- Alle bunnledninger er nå belagt med epoxystrømper.

2016 - Bunnledning, vindu, luftepiper, armatur

- Byttet 250 vinduer og 35 verandadører.
- Byttet luftepiper på 3 blokker.
- Nye armaturer i alle fellesområder.

2015 - Bunnledninger, asfalt, rør

- Påbegynt arbeid med bunnledninger, trappeneser og pipebeslag.
- Asfaltering og oppmerking.
- Byttet kloakkrør utenfor 14 og 22
- Byttet alle kraner til radiatoranlegget i fellesarealet.

2011 - 2014 - Diverse rehabilitering

- 2014 Nye brannsikre (B60) lofts- og kjellerdører. Nytt nøkkelsystem, loft-, kjeller- og inngangsdører. Inspeksjon og rensing av bunnledninger til alle blokkene.
- 2013 Utskifting/reparasjon av rør/kraner, reasfaltering ved nr. 26, montert brannvarslere kjeller/loft
- 2012 Rehabilitering av grillplassen
- 2011 Fasaderehabilitering alle blokker Utskifting av gamle rør Installert reduksjonsventiler i kaldtvannsinntakene til blokkene Påbegynt arbeid med generell rehabilitering av uteområdene, herunder opparbeiding av nytt plantefelt bak 95

2010 - Diverse rehabilitering

- Nytt avfallssystem
- Tilkobling til fjernvarme
- Påbegynt og skiftet ut ca 120 entredører.

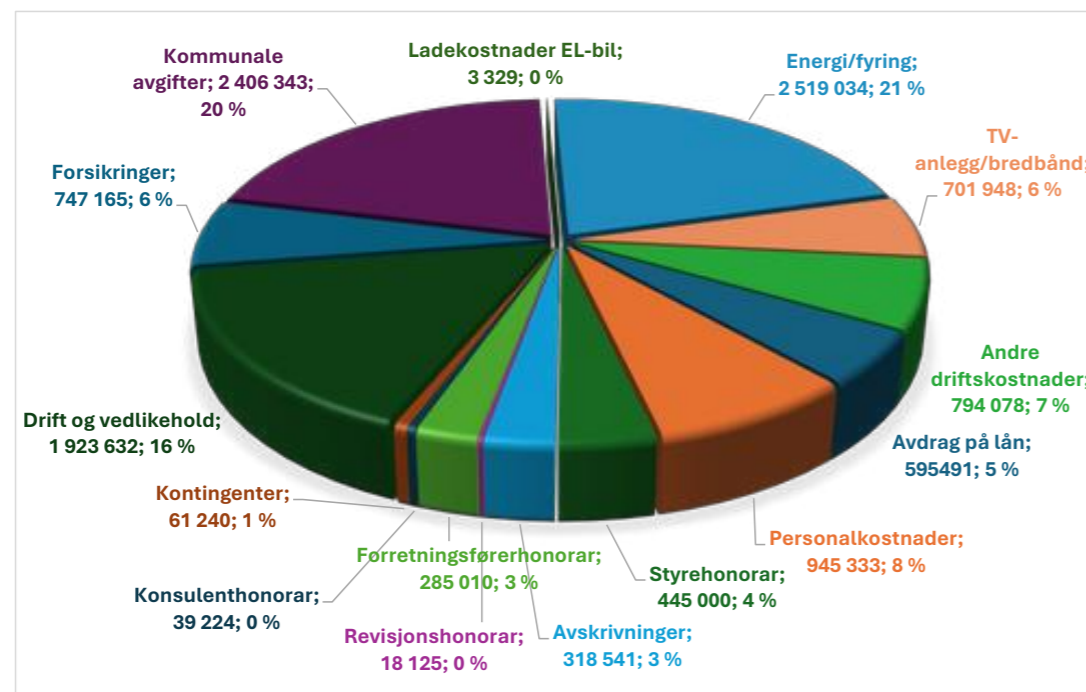
1991 - 2009 - Diverse rehabilitering

- 1991 Skiftet El-kjele. 1992-1994 Nye tak.
- 1994 Rehabilitering av fasader i tegl. Nye større balkonger.
- 2001 Nye stigeledninger.
- 2003 Nytt Callinganlegg med kabel til videotelefon.
- 2003-2004 Oppussing av ganger m/nye postkasser. 2004 Byttet til kortsystem i vaskeriene.
- 2005-2006 Rehabilitering av badene, inkl. soilrør, i borettslaget.

- 2006 Byttet låsesylindere i samtlige hoveddører og vaskeri dører. Maling av vinduskarmer og dører. Prosjektering av nye varmerør mellom blokkene (kulvertene).
- 2007 Gjennomført legging av nye varmerør i kulvertene. 2009 Drenering utenfor nr. 20 C. Utskifting av kraner i kjellere

Diagrammet under er en visuell presentasjon av regnskapet til Etterstad Vest BRL for 2024. Inkludert i regnskapet er også avdrag på lån, selv om dette ikke er en direkte kostnad.

Merk samtidig at kostnader til bergvarme-prosjektet er balanseført, og er presentert i note 15.



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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter. Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.	1 836 173	-55 192
B. ENDRING I DISP. MIDLER:		
Årets resultat (se res.regnskapet)	4 498 999	2 904 537
Tilbakeføring av avskrivning	16 318 541	298 202
Fradrag for gjennomført påkostn.	-55 128 427	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16 -126 813	-179 844
Tillegg for nye langsiktige lån	19 45 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19 -16 620 191	-1 180 325
Opptak nytt lån	26 128 417	0
Innsk. øremerk. bankkto	-1 742	-1 385
Reduksjon langsiktig fordring	46 509	50 180
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER	4 115 293	1 891 365
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 951 466	1 836 173
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	8 458 632	4 296 012
Kortsiktig gjeld	-2 507 165	-2 459 839
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	5 951 466	1 836 173

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 354 047	15 541 427	16 709 000	18 387 516
Ladeinntekter EL-bil		0	0	2 004	2 000
Antenneanlegg		32 941	31 659	31 656	32 000
Andre inntekter	3	200 699	23 852	186 000	186 000
SUM DRIFTSINNEKTER		17 587 687	15 811 668	16 928 660	18 607 516
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-945 333	-882 011	-901 704	-962 000
Styrehonorar	5	-445 000	-425 000	-445 000	-457 000
Avskrivninger	16	-318 541	-298 202	-350 000	-350 000
Revisjonshonorar	6	-18 125	-15 125	-20 000	-21 000
Forretningsførerhonorar		-285 010	-270 665	-287 000	-301 000
Konsulenthonorar	7	-39 224	-633 905	-249 996	-250 000
Kontingenter		-61 240	-61 240	-70 000	-70 000
Drift og vedlikehold	8	-1 923 632	-2 146 190	-2 429 004	-4 070 340
Forsikringer		-747 165	-643 091	-760 000	-900 000
Kommunale avgifter	9	-2 406 343	-2 056 305	-2 393 000	-3 036 000
Ladekostnader EL-bil		-3 329	-5 573	0	-3 000
Energi/fyring	10	-2 519 034	-3 350 453	-3 300 000	-2 500 000
TV-anlegg/bredbånd		-701 948	-675 210	-800 000	-832 000
Andre driftskostnader	11	-794 078	-648 994	-759 972	-883 000
			-12 111		-14 635
SUM DRIFTSKOSTNADER		-11 208 004	964	-12 765 676	340
DRIFTSRESULTAT		6 379 684	3 699 704	4 162 984	3 972 176
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	302 519	87 232	0	0
Finanskostnader	13	-2 183 203	-882 399	-7 000	-17 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 880 684	-795 167	-7 000	-17 000
ÅRSRESULTAT		4 498 999	2 904 537	4 155 984	3 955 176
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		4 498 999	2 904 537		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	33 661 855	33 661 855
Rehabilitering	15	55 128 427	0
Tomt		2 421 173	2 421 173
Andre varige driftsmidler	16	3 004 642	3 196 370
Aksjer og andeler	17	10 240	10 240
Miljøbankkonto, øremerket		56 295	56 278
Langsiktige fordringer	18	176 561	223 070
SUM ANLEGGSMIDLER		94 459 193	39 568 987
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	1 324 621
Forskuddsbetalte kostnader		48 994	5 455
Driftskonto OBOS-banken		1 625 303	1 317 976
Driftskonto OBOS-banken II		26 941	28 341
Skattetrekkkonto OBOS-banken		25 134	26 678
Sparekonto OBOS-banken		6 720 482	1 581 227
Innestående i andre banker		11 778	11 714
SUM OMLØPSMIDLER		8 458 632	4 296 012
SUM EIENDELER		102 917 825	43 864 999
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 255 * 100		25 500	25 500
Opptjent egenkapital		27 325 954	22 826 955
SUM EGENKAPITAL		27 351 454	22 852 455
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	71 590 549	17 082 323
Borettsinnskudd	20	1 294 800	1 294 800
Annen langsiktig gjeld	21	121 600	121 600
Avsetning bomiljøtiltak	21	52 257	53 982
SUM LANGSIKTIG GJELD		73 059 206	18 552 705

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		2 354 147	738 203
Skyldige offentlige avgifter	22	53 198	55 728
Påløpte renter		20 929	85 808
Påløpte avdrag		0	94 829
Påløpte kostnader		0	1 411 496
Annen kortsiktig gjeld	23	78 891	73 775
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 507 165	2 459 839

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

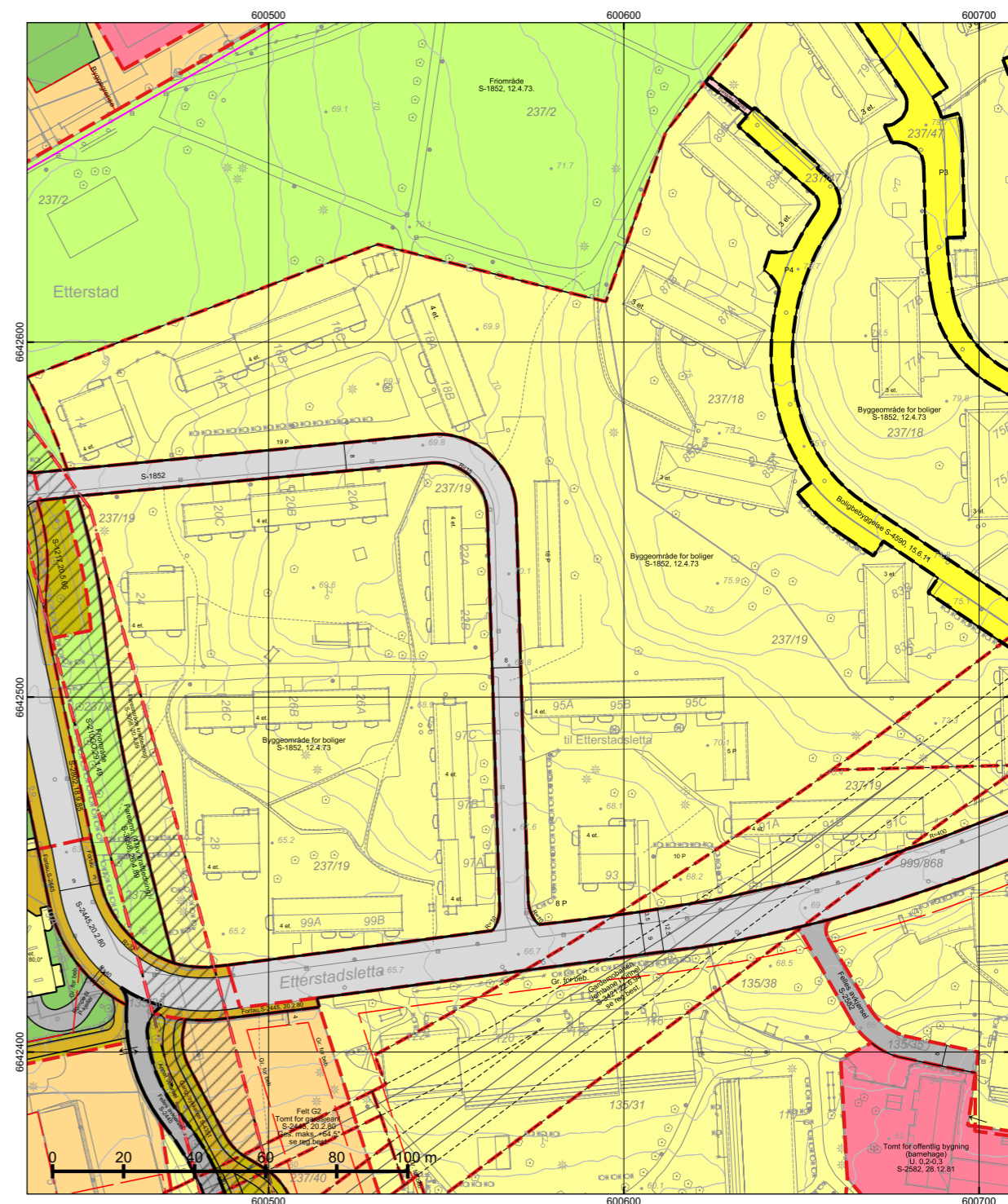
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		102 917 825	43 864 999
Pantstillelse		98 339 100	22 389 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025

Styret i Borettslaget Etterstad Vest

Camilla Tveter /s/ Jacob Smith Næss /s/ Valentin Rey Rosell /s/

Knud Therkildsen /s/ Bente Elisabeth Holm /s/



*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høyderreferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden. © Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

<p>Dato: 03.02.2026 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistans 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p>	<p>Reguleringskart</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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>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: 152566/ 86526109</p> <p>Adresse: Biskop Jens Nilssøns gate 26</p> <p>Gnr/Bnr: 237/19</p>	<p>Deres ref.:</p> <p>Kommentar:</p>	

Verdifulle råd til deg som skal kjøpe bolig

For 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.

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 nettannonnen, 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:

Biskop Jens Nilssøns gate 26A, 0659 OSLO. Gnr. 237, bnr. 19, i OSLO kommune, oppdragsnr.: 1000260016
Megler: Sonja Damcevski Johansen, mobil: 98807210, 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 videreformidlet 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
988 07 210
sdj@proaktiv.no

PROAKTIV

Proaktiv Properties AS

Løvenskioldsgate 23, 206 Oslo, 22 44 24 00, briskeby@proaktiv.no