

PROAKTIV



ETTERSTADSLETTA 108





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

- **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



Lys 4-R selveier oppussingsobjekt m/solrik terrasse | Garasjepl. |
Vinduer (24) | 2 bad/wc | Inkl. V.V. | Barnevennlig

NØKKEL- INFORMASJON



Adresse: Etterstadsletta 108, 0659 OSLO

Gnr./Bnr./Snr.: Gnr. 135, bnr. 38, snr. 160 i
Nygård Terrasse Boligsameie

Prisantydning: 7.500.000,-

Totalpris: 7.735.327,-

Boligtype: Eierseksjon

Byggeår: 1984

Rom/soverom: 4/3

BRA: 99 m²

BRA-i: 97 m²

Etasje: 3

Garasje/Parkering: En parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Mulighet for å koble seg på med strømuttak til EL-Bil for eiers regning.

Gjesteparkering.

Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomt: 22180 m²

Felleskostnader pr. mnd.: 6.553,-

Felleskostnader inkl.: varmtvann, driftskostnader, forsikring, komm.avg, garasje, kabel tv/internett, m.m.
Garasje 107,00,-
TV/internett 252,52,-
Felleskostnader 6 193,68,-

Energimerke: Energiklasse: Rød G.

INNHold

2	5	6	11
Nøkkelinformasjon	Leder/megler	Nærområdet	Intervju med selger
13	24	58	64
Informasjon om boligen	Boligen i bilder	Kjerneinformasjon	Vedlegg
65	82	89	96
Egenerklærings-skjema	Tilstandsrapport	Energiattest	Info. fra forretningsfører
138			
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 /
Eiendomsmegler MNEF **Sonja
Damcevski Johansen**



Kommune: OSLO / **Område:**

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 Etterstad i et skjermet og tilbaketrukket boligområde. Leiligheten har en meget god intern beliggenhet på boligfeltet og ligger usjenert og luftig til i byggets 3. 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 terrasse med gode solforhold - 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.

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 -



OFFENTLIG TRANSPORT

🚗 Etterstad sør Linje 37	3 min 🚶 0.2 km
🚗 Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	11 min 🚶 0.9 km
🚗 Bryn stasjon Linje L1	12 min 🚶 1 km
🚗 Middelalderparken Linje 13, 19	7 min 🚶 4.3 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Etterstadsletta Søndagsåpent	3 min 🚶 0.2 km
Rema 1000 Etterstad PostNord	7 min 🚶 0.5 km

VARER/TJENESTER

📦 Fyrstikktoget	15 min 🚶
🏪 Ditt apotek Kværnerbyen	13 min 🚶

SPORT

🏀 Nygård terrasse ballpl./skøytebane Ballspill/skøytebane	2 min 🚶 0.2 km
🏀 Brynseng skole Aktivitetshall, ballspill	9 min 🚶 0.8 km
🏋️ Mudo Gym Etterstad	7 min 🚶
🏋️ Toppform Treningssenter	14 min 🚶

LADEPUNKT FOR EL-BIL

🚗 Etterstadsletta 91 - 11410	4 min 🚶
------------------------------	---------

«Verdifulle kunder fortjener verdifull rådgivning.»



Nabolaget ditt!

Stedet du bor blir en del av deg



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

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

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.

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.

BOLIGMASSE



100% blokk



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 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.

SKOLER

Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	10 min 0.7 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	11 min 0.9 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	17 min 1.2 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	16 min 1.4 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 0.7 km
Valle Hovin videregående skole	20 min

BARNEHAGER

Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 år) 68 barn	3 min 0.2 km
Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 132 barn	4 min 0.3 km
Etterstad barnehage (1-5 år) 125 barn	7 min 0.6 km



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 et meget populært boligområde i rolige og landlige omgivelser i Oslo, samtidig sentralt med nærhet til alt.

NRK flytter til Ensjø i løpet av 5 år, noe som kan ha positiv innvirkning på boligprisene i området.

Se vedlagte nabolagsprofil i prospektet for ytterligere informasjon om nærområdet.

Bebyggelse

Veletablert boligområde bestående av høy- og lavblokkbebyggelse.

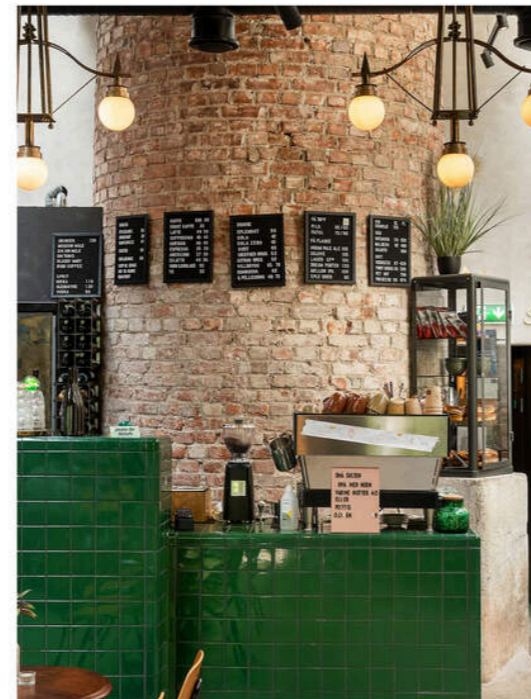
Adkomst

Det vil bli skiltet med Proaktiv visningsskilt under annonserte visninger.

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

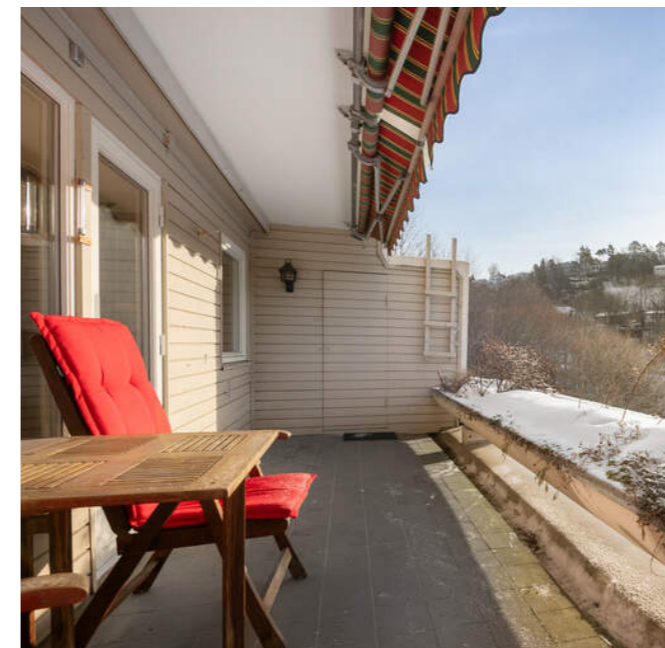
Livet på Etterstadsletta 108

Det er ingen som kjenner livet i boligen bedre enn selgerne. I intervjuet har de besvart en rekke spørsmål du som interessent gjerne ønsker svar på.



Offentlig 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.



”

"God plass og nærhet til sentrum!"

Selger: Geir Arne Midtgaard

Når kjøpte dere eiendommen?

Kjøpte boligen i 1997. Flyttet da fra Måløy, Vestlandet.

Hva var avgjørende for valget deres?

God plass og nærhet til sentrum.

Hvorfor skal dere flytte?

Alderdom og helsesituasjon gjør at en er nødt å flytte til lavere etasje.

Hva har dere gjort med boligen etter at dere kjøpte den?

Pusset opp kjøkken i 1997/98. Malt og lagt parkett i samme periode. Leiligheten er også malt for 5-6 år siden. Borettslaget skiftet vinduer/terrassedør i 2024 og fasadene ble tatt i 2018.

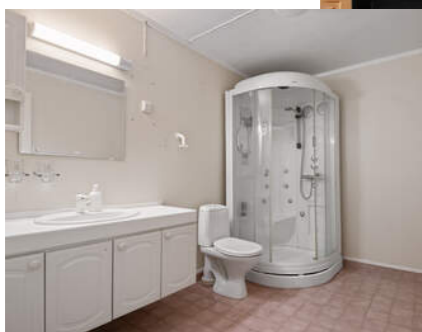


Hva har dere likt best med området?

At det er landlig men likevel nært sentrum. Store grøntområder.

Vinter, vår, sommer og høst. Hvordan er de ulike års-tidene i boligen og området?

Alle årstidene er bra i området. På vinteren er det stor akebakke rett ved blokka, som er veldig hyggelig for barnefamilier. Det er turveier langs Alna elva.



Eiere av boliger besitter en tyngre og mer inngående kunnskap til eiendommens historikk, kvaliteter, gode og dårlige sider. Vi vet at det er en del infor-masjon du som kjøper både bør få, og ikke minst vil ha, for å treffe en avgjørelse om kjøp på riktig grunnlag. Noen ganger opplever man at

spørsmål kan være for private eller tiden for dårlig på en visning. Det er ofte mange på visning og selger er opptatt, eller i enkelte tilfeller – ikke til stede i det hele tatt.

Selgerne har lagt ved egenerklæring senere i prospektet, der har de avgitt

erklæringer knyttet til de tekniske sidene ved eiendommen og dens historikk. I dette intervjuet søker vi å få svar på noen av de mer emosjonelle sidene – hvordan har opplevelsen av å bo her vært og svarte den til forventningene de hadde når eiendommen ble kjøpt.

VELKOMMEN TIL ETTERSTADSLETTA 108

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

Parkering

En parkeringsplass i felles garasjeanlegg. Mulighet for å koble seg på med strømuttak til EL-Bil for eiers regning. Gjesteparkering. Gateparkering etter områdets bestemmelser.

Tomtestørrelse

22 180 m²

Beskrivelse av tomt

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

TAKST OG TILSTAND

Byggemåte

Bygningen er en terrasseblokk over fire etasjer med felles trapperom. Grunnmuren er utført i støpt betong og fundamentert på fast masse eller fjell. Bærende konstruksjoner er av betong. Gavlveggene er forblendet med teglstein, mens de utfyllende fasadene er kledd med panel.

Utvendig:

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Finert klassifisert entredør B30/35 db. Original. Terrassedør med 2-lags glass i trekarm. 2024. Terrasse utenfor stue i betong med fliselagt dekke. Størrelse ca. 12 kvm. Blomsterkasse i betong. Utebod på 2,2 kvm.

Innvendig:

Innvendig er det gulv av parkett og belegg. Veggene har malte

plater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører. Pålimte lister.

Lovlighet:

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ombygget fra opprinnelig løsning. Det er oppført et soverom ekstra v/stue ut ifra originale tegninger-samt kott er fjernet og lettvegg oppmontert.

Bygningssakskyndig

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringskjemaet. Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere. Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig. 1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom? JA: På toalett rommet er det avskaling av maling i taket grunnet vann fra leiligheten over. Det er ikke utført arbeider. 4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade? JA, faglært: Fasade. 2018. Borettslaget (Selvaag) administrerte endring/arbeide med fasade. Viking Entreprenør. JA, faglært: Verandadører og vinduer ble skiftet i regi av borettslaget, men betalt av hver eier. 2025. Viking Entreprenør.











VELKOMMEN INN!

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



Innhold

Stor entré, 3 soverom, 2 bad/wc med vaskesøyle, stort kjøkken med opplegg til oppvaskmaskin, lys stue og separat spisestue med utgang til stor og solrik terrasse på ca 12 kvm. Til leiligheten følger det med 1 kjellerbod og en bod på ca. 2,2 kvm på terrassen. Det er gode muligheter for parkering av barnevogner ved inngangsparti. Til leiligheten medfølger det en garasje plass med mulighet for montering av lader til EL-Bil for eiers regning. Boligen har tilgang til felles innvendig sykkelbod.

Areal

Bruksareal:
1. etasje
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 2 kvm
Total BRA: 99 kvm

Terrasse- og balkongareal:
1. etasje: 12 kvm

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

Entré:
Ditt første møte med leiligheten er entréen, som fungerer som et praktisk knutepunkt mellom rommene. Med andre ord

unyttes hver kvadratmeter optimalt. Det er god plass til å sette fra seg sko og henge fra seg yttertøy. Dørcalling og brann- og lydklassifisert entredør.

Stue/Spisestue:

Stuen tilføres gode mengder naturlig lys gjennom store vindusflater og ivaretar den luftige romfølelsen. Stuen rommer fint en stor sofagruppe med bord og mediebank, samt spisestue. Den separate spisestuen har en naturlige plassering nærmest kjøkkenet. Her er det rikelig med sitteplasser for å invitere familie og venner til et hyggelig middagsmåltid.

Fra stuen er det utgang til sydvendt terrasse på ca. 12 kvm. Om sommeren fungerer også uteplassen som en forlengelse av stuen med gode solforhold. Terrassen er romslig og det er god plass til flere møblelement og grill.

Kjøkken:

Eldre kjøkkeninnredning fra 1998 med profilerte eikefronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin og komfyr. Frittstående separate kjøll- og frysenskap. Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Her kan husets kokk definitivt kose seg! Det er rikelig med benkeplass og man kan enkelt holde samtalen i gang med sine gjester mens man lager et bedre måltid. Kjøkkenet har god plass til et hyggelig frokostbord. Veldisponert kjøkken!

Hovedbad:

Baderommet har inngang fra entréen og er lett tilgjengelig. Rommet er av en generøs størrelse med god boltreplass for en familie. Badet har fliser på gulv, dusjkabinett, toalett, speil og en stor baderomsinnredning med god oppbevaringsplass.

Hovedbadet har god plass til et badekar - ideelt for småbarnsfamilier. Behov for oppgradering.

Toalettrom:

Baderommet har inngang fra entréen og er ideelt for gester. Toalettrommet har fliser på gulv, toalett, servant og speil. Det er opplegg til vaskemaskin og plass for tørketrommel. Behov for oppgradering.

Soverom 1:

Hovedsoverommet er av god størrelse og har god plass til stor dobbeltseng, nattbord, skrivepult eller kommode.

Soverom 2:

Det er god plass til en stor seng, garderobeskap, kommode eller skrivepult. Rommet kan fint benyttes til barneværelse, kontor eller gjesterom.

Soverom 3:

Det er god plass til en stor seng, garderobeskap, kommode eller skrivepult. Rommet kan fint benyttes til barneværelse, kontor eller gjesterom.

Alle rommene vender ut mot stille grøntarealer og inviterer til en god natts søvn.

Solrik terrasse/uteplass:

Når du står på terrassen forstår du fort at dette er en viktig del av leiligheten. Uteplassen er et hyggelig oppholdssted både på sommer og vinterstid. 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 store deler av dagen i fred og ro. Terrassen har lite innsyn og føles usjenert og privat. Når den første snøen har falt kan man kle seg godt og drikke en kopp kaffe mens man nyter synet av glade barn som leker i snøen. Terrassen har meget gode solforhold, og det er god plass til sittegruppe og grill. Det er god avstand til nærliggende bygg, så man har godt med alburom her på Etterstad.

Bod:

Romslig bod (2,2 kvm) tilknyttet terrassen med gode lagringsmuligheter for utemøblelement. Til boligen følger det med en kjellerbod.

Utdrag fra tilstandsrapport:

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

TG 2 - AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK:

Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Løsnet tapet i baderomsvegg/himling. Trolig eldre kondens Kontrollert med fuktindikator. Ingen unormale utslag.

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

Vannledninger: Mer enn halvparten av forventet brukstid er



passert på innvendige vannledninger.

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

Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom: TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Toalettrom - Overflater og konstruksjon: Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Kjøkken - Avtrekk: Manglende underdeksel på eldre ventilator. Kullfilter bør skiftes.

TG3 - STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK
Etasjeskille/gulv mot grunn: Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt vilkårlig +/- 24 mm skjevhet på kjøkkengulv. Målt vilkårlig +/- 32 mm skjevhet på stuegulv.

Bad - Generell: Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav. En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Utfyllende informasjon om ovenfor nevnte bygningsdeler fremgår av vedlagte tilstandsrapport, herunder forslag til

utbedringsmetoder og sjablongmessige kostnadsanslag.

Energimerke
Rød G

Info strømforbruk
Ca 13800 kWh pr år

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

























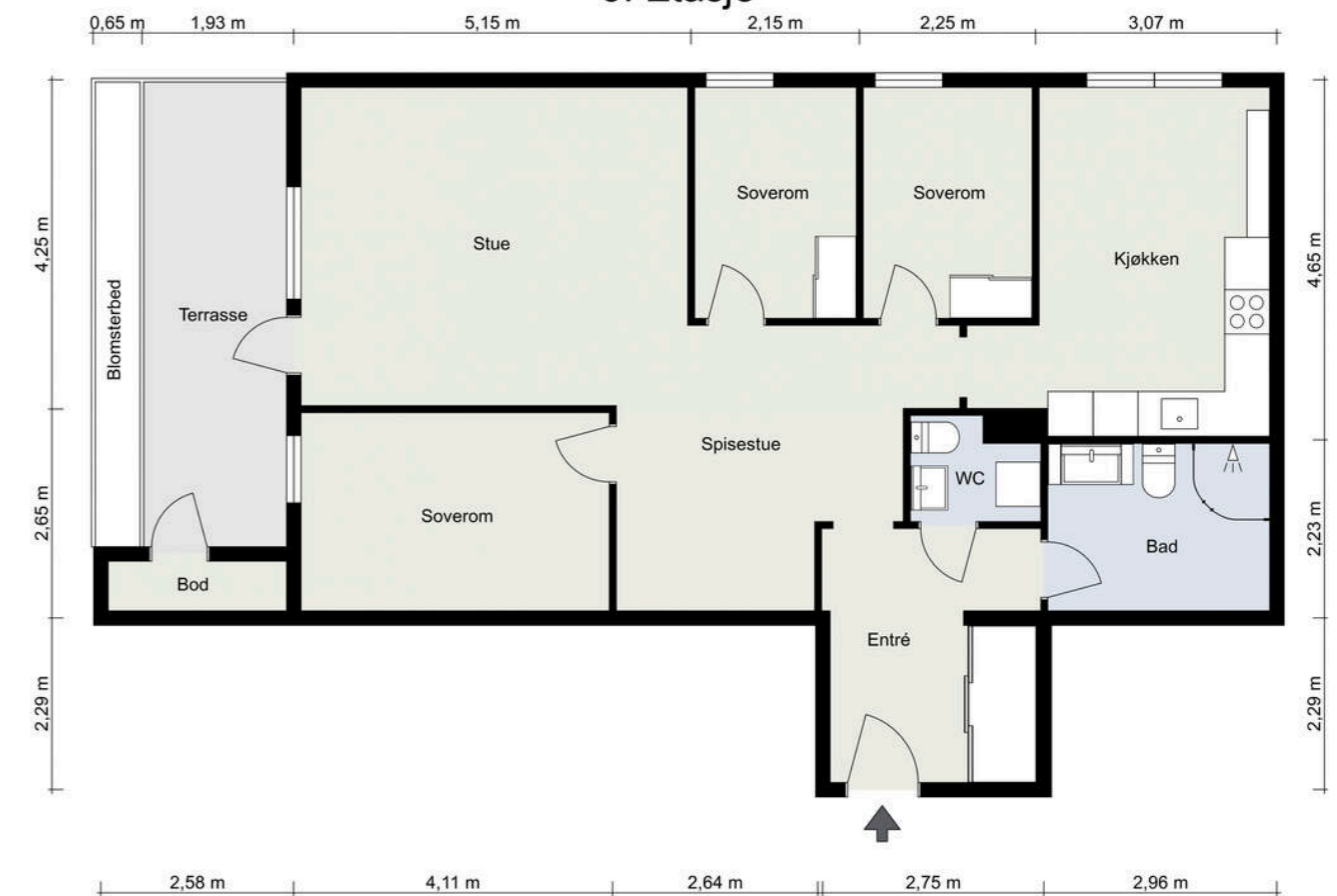








Etterstadsletta 108 3. Etasje



TEGNET AV NORGES TAKST AS

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

KJERNEINFORMASJON

SAMEIET / ØKONOMI

Forretningsfører

OBOS Eiendomsforvaltning

Om sameiet

Sameiet består av 165 seksjoner.

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Sameiets revisor er PWC.

Felleskostnader pr. mnd

6.553,-

Felleskostnader inkluderer

varmtvann, driftskostnader, forsikring, komm.avg, garasje, kabel tv/internett, m.m.

Kostnadene er spesifisert som følger:

Garasje 107,00,-

TV/internett 252,52,-

Felleskostnader 6 193,68,-

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

Andel fellesgjeld

235.327,- per tirsdag, 3. februar 2026

Andel fellesformue

15.390,- per onsdag, 31. desember 2025

Regnskap / Budsjett / Kostnadsøkninger

SUM DRIFTSINNTEKTER 10 228 501

SUM DRIFTSKOSTNADER -16 907 061

ÅRSRESULTAT -8 604 631

Styregodkjennelse

Det kreves ikke styregodkjennelse av kjøper.

Dyrehold

Dyrehold er tillatt.

Forsikring

Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring Asa

Polisenummer90108779

Sikringsordning

Boligsameiet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Formuesverdi primær

2.015.516,- for 2024

Formuesverdi sekundær

8.062.065,- for 2024

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.

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

Diverse

Vedtatt på årsmøte 1. april 2025:

Styret undersøker muligheten for å innføre et enkelt og funksjonelt elektronisk låsesystem for bore slaget. Et som betjenes med eks. nøkkelbrikke, kodepanel og/eller mobilapp.

Styrets arbeid:

I 2024 gjennomførte sameiet utskifting av 549 vinduer og 115 balkongdører, samt bestilling og montering av 81 skyvedører. Dette har vært et betydelig løft for sameiet, både estetisk og vedlikeholdsmessig. Sameiet tok opp et lån på kr 10 500 000. I låneopptaket var det en margin for uforutsette hendelser. Denne marginen er nå betalt tilbake til lånet.

Fremtidige prosjekter:

Styret ser på muligheter for energisparingstiltak som for eksempel energibrønn med bergvarme og solcellepanel på takene.

Styret planlegger å undersøke tilstanden på vannledningsnett/stigerør i blokkene i sameiet.

OFFENTLIGE FORHOLD

Ferdigattest/Midlertidig brukertillatelse

Det foreligger ferdigattest på eiendommen datert 15.01.1985.

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.

I tillegg foreligger det ferdigattest for følgende etterarbeider:
- Innglassing av balkonger, datert 21.06.2019
- Rehabilitering av fasader, datert 08.08.2022

- Etterisolering av gavler og forblending med tegl, datert 27.09.20241

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.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

Tirsdag, 15. januar 1985

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/135/38/160:
07.12.1983 - Dokumentnr: 38394 - Erklæring/avtale PANTERETT UTEN OPPTRINNSRETT TIL SAMEIET FOR: NOK 15,000
MED PRIORITET ETTER FØRSTEGANGS OVERDRAGELSESSUM
SENERE ETTER 90% AV LÅNETAKST
Gjelder denne registerenheten med flere

07.12.1983 - Dokumentnr: 38394 - Seksjonering Opprettet seksjoner:
Snr: 160
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 97/13972
EIENDOMMEN ER OPPDELT I 165 SEKSJONER

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til byggeområde for boliger, offentlig bebyggelse, friområde, tomt for garasjehus m.v. 515.1A Etterstad. Gjeldene 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/>

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

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

Kjerneinformasjon

Eiendommen ligger på en tomt som er regulert til Gardermobanen. Tunell fra Etterstad til Lørenskog grense. Gjeldene reguleringsplan: S-3421, vedtaksdato: 22.06.1994.

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

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).

Vei/Vann/Avløp

Eiendommen har adkomst via 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

Seksjonseieren disponerer fritt over egen seksjon med de begrensningene som følger av sameieforholdet og eierseksjonsloven, jf. eierseksjonsloven § 24. Seksjonseieren kan fritt selge, pantsette og leie ut sin egen seksjon.

Korttidsutleie av hele boligseksjonen i mer enn 90 døgn årlig er ikke tillatt. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene og kan i så fall settes til mellom 60 og 120 døgn. Slik beslutning krever et flertall på minst to tredjedeler av de avgitte stemmene på årsmøtet.

Sameiets styre skal underrettes skriftlig om alle overdragelser og leieforhold.

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

Offentligrettslig pålegg

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

Grunnboksdato

Onsdag, 11. februar 2026

PRIS OG ESTIMERTE OMKOSTNINGER

Estimert totalpris inkl. omk.

7.735.327,-

Omk. kjøper beskrivelse

7 500 000,00 (Prisantydning)

235 327,00 (Andel av fellesgjeld)

7 735 327,00 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

12 900,00 (Boligkjøperforsikring * (valgfritt))

193 370,00 (Dokumentavgift)

545,00 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

545,00 (Tinglysningsgebyr skjøtte)

194 460,00 (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperforsikring))

207 360,00 (Omkostninger totalt (med Boligkjøperforsikring))

7 929 787,00 (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperforsikring))

7 942 687,00 (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.

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.

Det forutsettes at skjøtte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmeloverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Alle eiendomsmeulingsforetak 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 bygningssakyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmeidler 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

Kjerneinformasjon

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

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

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 ikke tegnet boligselgerforsikring. Selgers egenerklæringsskjema 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

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

Geir Arne Midtgaard

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

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1,00% av salgssum. Estimert provisjon kr. 75 000,00 (beregnet av prisantydning inkl. evt. fellesgjeld, minimum kr. 48 750,00). Sum provisjon, vederlag og andre inntekter kr. 146 275,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva. (Flett frase "meglers vederlag" her)

Proaktiv Gruppen AS og eiendomsmeulingsforetakene som er tilknyttet Proaktiv har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsoppdrag. Våre samarbeidspartere er: Søderberg & 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 eiendomsmeulingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, iht. eiendomsmeulingsforskriften. 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.

VEDLEGG

«Det finnes ingen kunnskap som ikke er verdifull.»

-Edmund Burke



Tilstandsrapport

- Selveierleilighet
- Etterstadsletta 108, 0659 OSLO
- OSLO kommune
- # gnr. 135, bnr. 38, snr. 160

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 09.02.2026 Rapportdato: 12.02.2026 Oppdragsnr.: 16592-1834 Referansenummer: JU5798
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 bygningsakkyndige 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. Bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndiges 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 bygningsakkyndige 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.: 16592-1834

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 2 av 17

Etterstadsletta 108, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 38
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 bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige 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
- bagatelmessige 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er 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.: 16592-1834

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 3 av 17

Etterstadletta 108, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 38
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

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

Oppdragsnr.: 16592-1834

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 4 av 17

Etterstadletta 108, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 38
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3 etasje (H203 på dørskilt) og det medfølger 1 bod i fellesareal samt 1 ute på balkong.

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

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, inn klima kan være strengere.

Leiligheten er primært opprinnelig/eldre og oppussing og modernisering kan påregnes.

Informasjon om leiligheten er gitt av datter.

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

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

Selveierleilighet - Byggeår: 1984

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass. Finert klassifisert entredør B30/35 db. Orginal. Terrassedør med 2-lags glass i trekarm. 2024 Terrasse utenfor stue i betong med fliselagt dekke. Størrelse ca. 12 kvm. Blomsterkasse i betong. Utebod på 2,2 kvm.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og beleg. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte flater. Etasjeskiller er av betongdekke. Innvendig har boligen malte glatte dører. Pålimte lister. Skyvedørgarderober.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad fra 1984 inneholder servant med skap, toalett og dusjkabinett. Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon. Kun elektrisk er lagt opp for vaskemaskin på bad. Avtrekk fra bad går via toalettrom. Opprinnelig sluk. Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenbenk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet fra 1998 av ukjent fabrikk har innredning med profilerte eikefronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Frittstående separate kjøll og fryseskap. Vannsikring/Watguard og komfyrvakt anbefales montert.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

SPESIALROM

[Gå til side](#)

Separat wc rom med toalett, servant m/skap og opplegg til vaskemaskin. (ikke sluk i gulvet- eget rør på siden)

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av kobber. Hovedstoppekraner i toalettrom. Det er avløpsrør av støpejern. Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg- og vindusventiler. Det er sentralanlegg for varmt vann. Kabel-Tv. Callinganlegg. Panelovner. Skrusikringer med skap i felles trappegang.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Felles tomt for sameiet.

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

[Gå til side](#)

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

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

Selveierleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse. Ombygget fra opprinnelig løsning. Det er oppført et soverom ekstra v/stue ut ifra originale tegninger-samt kott er fjernet og lettvegg oppmontert.

Oppdragsnr.: 16592-1834

Befaringsdato: 09.02.2026

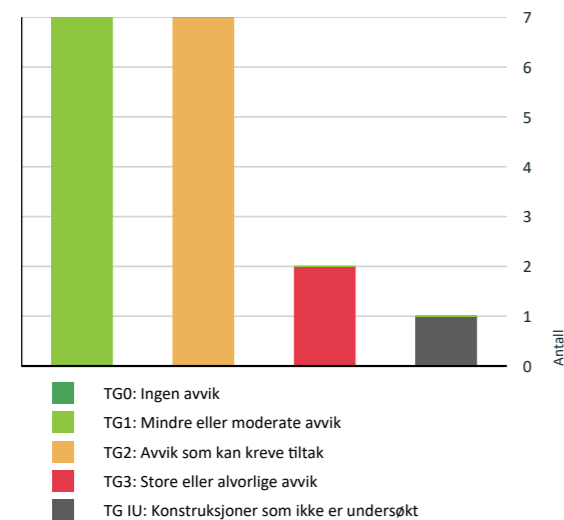
Side: 5 av 17

Etterstadsletta 108, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 38
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG Norsk takst

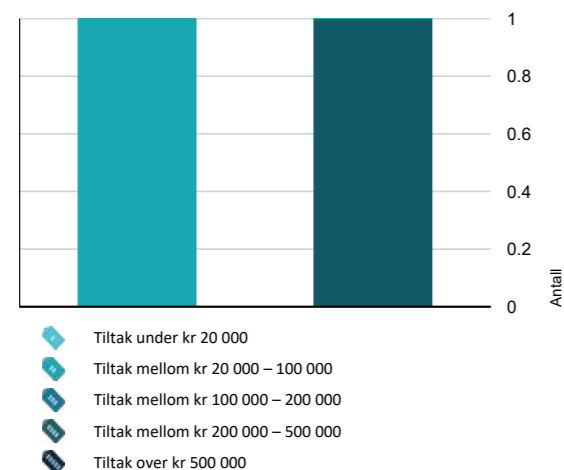
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Selveierleilighet

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

- Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Generell [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

- Innvendig > Overflater [Gå til side](#)
- Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)
- Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)
- Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)
- Spesialrom > 3. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon [Gå til side](#)
- Kjøkken > 3. 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

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. [Gå til side](#)

Oppdragsnr.: 16592-1834

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 6 av 17

Etterstadsletta 108, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 38
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG Norsk takst

Tilstandsrapport

SELVEIERLEILIGHET

Byggeår
1984 **Kommentar**
Iflg. infoland online.

Anvendelse
Leiligheten er for tiden ubebodd.

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

Vedlikehold
Leiligheten har etterslep på vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

År	Typ	Beskrivelse
2026	Modernisering	Nye nøkkelbrikke system til dørlåser blir innført.
2024	Modernisering	Ny vinduer montert.
2021	Modernisering	Nytt toalett montert på toalettrom.
2018	Modernisering	Oppgradert fasade.
1998	Modernisering	Nytt eikekjøkken montert samt ny parkett. Uvist fabrikk.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Finert klassifisert entredør B30/35 db. Orginal. Terrassedør med 2-lags glass i trekarm. 2024

Årstall: 2024 Kilde: Produksjonsår på produkt



Klassifisert entredør

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Terrasse utenfor stue i betong med fliselagt dekke. Størrelse ca. 12 kvm. Blomsterkasse i betong. Utebod på 2,2 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

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

Vurdering av avvik:
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Løsnet tapet i baderomsvegg/himling. Trolig eldre kondens kontrollert med fuktindikator. Ingen unormale utslag.

Konsekvens/tiltak
• Overflater må utbedres eller skiftes.



Kontrollert med fuktindikator. Ingen unormale utslag.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Oppdragsnr.: 16592-1834

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 7 av 17

Etterstadsletta 108, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 38
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

Målt vilkårlig +/- 24 mm skjevhet på kjøkkengulv.
Målt vilkårlig +/- 32 mm skjevhet på stuegulv.

Konsekvens/tiltak

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

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte glatte dører. Pålimte lister.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på enkelte dører.

TG 1 Andre innvendige forhold

Skyvedørsgarderobes.

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997. Dokumentasjon: ingen dokumentasjon.

Bad fra 1984 inneholder servant med skap, toalett og dujskabinett. Kun elektrisk er lagt opp for vaskemaskin på bad.

Avtrekk fra bad går via toalettrom. Opprinnelig sluk.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

En må forvente generell oppgradering av våtrommets tettesjikt/membran for at våtrommet skal tåle en normal bruk etter dagens krav (tett våtsone). En samlet TG 3 for rommet er satt med bakgrunn i alder og manglende tetthet i våtsonen på rommet.

Konsekvens/tiltak

- Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.
- Våtrommet har behov for omfattende oppgraderinger. For å sikre en løsning som oppfyller gjeldende krav, bør tettesjikt, sluk og røropplegg oppgraderes og dokumenteres.
- Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



Opprinnelig våtrom



Originalt sluk med rustne skruer

3. ETASJE > BAD

TG 2 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i kjøkkenbenk. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG er satt med tanke på alder og materialvalg/levetid.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det kan forekomme skader i konstruksjonen på grunn av alderen. Det anbefales å overvåke konstruksjonen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



Hulltagning med pigger i svill uten unormale utslag

KJØKKEN

Oppdragsnr.: 16592-1834

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 8 av 17

Etterstadsletta 108, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 38
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkenet fra 1998 av ukjent fabrikat har innredning med profilerte eikefronter. Benkeplaten er av laminat. Det er oppvaskmaskin. Frittstående separate kjøll og fryseskap.

Vannsikring/Waterguard og komfyrvakt anbefales montert.



Røropplegg i kjøkkenbenk

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Manglende underdeksel på eldre ventilator. Kullfilter bør skiftes.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedre.



Manglende underdeksel

SPESIALROM

3. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Separat wc rom med toalett, servant m/skap og opplegg til vaskemaskin. (ikke sluk i gulvet- eget rør på siden)

Vurdering av avvik:

- Toalettrom mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til toalettrom, f.eks. luftespalte ved dør e.l.



Toalettrom

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber.

Hovedstoppekraner i toalettrom.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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



Hovedstoppekraner i toalettrom.

TG 2 Avløpsrør

Det er avløpsrør av støpejern.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

- I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

Oppdragsnr.: 16592-1834

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 9 av 17

Etterstadsletta 108, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 38
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport

- Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

TØ 1 Ventilasjon

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

TØ 1 Varmtvannstank

Det er sentralanlegg for varmt vann.

TØ 4 Andre installasjoner

Kabel-Tv. Callinganlegg. Panelovner.

Elektrisk anlegg

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

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.

Skrusikringer med skap i felles trappegang.

- 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

- Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
1984
- Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
- Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarerklæring?
Ukjent
Flere nye elstikk er montert i leiligheten. Ikke fremvist/funnet frem dokumentasjon på dette.
- 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

- Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei
- Har det vært brann, branntiløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Nei

Generelt om anlegget

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

Inntak og sikringsskap

- 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
- Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
Ja
- 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

Det foreligger ikke samsvarerklæringer 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. Eldre anlegg- modent for utskiftning/oppgradering.



Skrusikringer med skap i felles trappegang.

Oppdragsnr.: 16592-1834

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 10 av 17

Etterstadsletta 108, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 38
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG
Norsk takst

Tilstandsrapport



Kursoversikt fra byggeår

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 bygningsakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringsdøp.

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

Vurdering av avvik:

- 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.

Oppdragsnr.: 16592-1834

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 11 av 17

Etterstadsletta 108, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 38
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.



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt 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.: 16592-1834

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 12 av 17

Etterstadsletta 108, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 38
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Arealer

Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	97	2		99	12
SUM	97	2			12
SUM BRA	99				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré, bad, toalettrom, soverom, soverom 2, stue, soverom 3, kjøkken	Bod i fellesareal, utebod balkong	

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 237 cm.
Leiligheten disponerer 1 bod i fellesareal, samme etasje på XX kvm. Mrk. XX. Ikke nøkkel på befaringdagen.
Leiligheten disponerer 1 uisolert utebod på balkong på ca. 2,2 kvm.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Ombygget fra opprinnelig løsning.

Det er oppført et soverom ekstra v/stue ut ifra originale tegninger-samt kott er fjernet og lettvegg oppmontert.

Nyere håndverkstjenester

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

Ja Nei

Kommentar: Se liste under Tilbygg/modernisering-Bygninger.

Oppdragsnr.: 16592-1834

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 13 av 17

Etterstadsletta 108, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 38
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
09.2.2026	Tore Jan Fevang	Takstingeniør
	Gro Anita Midtgaard	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	135	38		160	22180 m ²	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

Adresse

Etterstadsletta 108

Hjemmelshaver

Midtgaard Geir Arne

Boligselskap

Nygård Terrasse

Boligsameie

Felles formue

Kr. 15 390 31.12.2025

Eierandel

97 / 13972

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr

975821102

Felles gjeld:

Kr. 235 811 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 sameiet.

Tinglyste/andre forhold

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

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige forsikring	90108779			

Kommentar
Felles forsikring for sameiet.
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

Oppdragsnr.: 16592-1834

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 14 av 17

Etterstadsletta 108, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 38
0301 OSLO

Norges Takst AS
Skårersletta 60 D
1473 LØRENSKOG



Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	06.02.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører	03.02.2026	Megler har innhentet leilighets opplysninger fra forretningsfører.	Gjennomgått		Nei
Datter.	09.02.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.02.2026		Gjennomgått		Nei
Ferdigattest	06.05.1985	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.01.1982	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	12.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Oppdragsnr.: 16592-1834

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 15 av 17

Etterstadsletta 108, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 38
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.: 16592-1834

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 16 av 17

Etterstadsletta 108, 0659 OSLO
Gnr 135 - Bnr 38
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.: 16592-1834

Befaringsdato: 09.02.2026

Side: 17 av 17

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/JU5798>

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



Egenerklæring

Etterstadsletta 108, 0659 OSLO

06 Feb 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Etterstadsletta 108	Etterstadsletta 108	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Har du kjennskap til eiendommen?

 Ja Nei

Eiendommen selges med fullmakt. En fullmaktshaver har ikke nødvendigvis detaljert kunnskap om eiendommen, med den risiko det innebærer. Det kan derfor være feil og mangler ved eiendommen som det ikke er spesifikt opplyst om. Kjøper oppfordres derfor til å foreta en særlig grundig undersøkelse av eiendommen, gjerne med bistand av teknisk sakkyndig.

Hvem skal fylle ut egenerklæringen?

 Fullmaktshaver fyller ut alene Fullmaktshaver og fullmaktsgiver fyller ut sammen

Har du som fullmaktshaver bodd i boligen? Hvis ja, hvor lenge? Oppgi også eventuelt andre relevante opplysninger.

Ja bodde der en kort periode i 1997 (juli-des)

Driver eieren med omsetning eller utvikling av eiendom?

 Ja Nei

Når kjøpte eieren boligen?

April 1997

Har eieren 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.

Siden kjøp i april 1997

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 selger

Selger

Midtgaard, Gro Anita

Side 1

Forbehold

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

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

Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

På toalett rommet er det avskaling av maling i taket grunnet vann fra leiligheten over.

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Tak, yttervegg og fasade

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4.1.1 Navn på arbeid

Fasade

4.1.2 Årstall

2018

4.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

 Faglært Ufaglært

4.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Borettslaget (Selvaag) administrerte endring/arbeide med fasade.

4.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Viking Entreprenør

4.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

 Ja Nei

4.2.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

4.2.2 Årstall

Side 2



2025

4.2.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**
 Faglært Ufaglært

4.2.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**
 Verandadører og vinduer ble skiftet i regi av borettslaget, men betalt av hver eier.

4.2.5 **Hvilket firma utførte jobben?**
 Viking Entreprenør

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

Kjeller

- 5 **Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 6 **Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?**
 Ja Nei
- 8 **Er det utført arbeid med drenering?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

- 9 **Har det vært feil på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 10 **Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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 avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 13 **Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avloprør eller vannrør?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Side 3

**Ventilasjon og oppvarming**

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

Skjevheter og sprekker

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

Sopp og skadedyr

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

Planer og godkjenninger

- 23 **Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?**
 Ja Nei, ikke som jeg kjenner til
- 24 **Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?**

Side 4



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

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

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

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Boligselgerforsikring

Selger har ikke tegnet boligselgerforsikring.

Egenerklæringskjema

Name: Midtgaard, Gro Anita Date: 2026-02-06

Identification

 Midtgaard, Gro Anita



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

Egenerklærings skjema

Signed by:

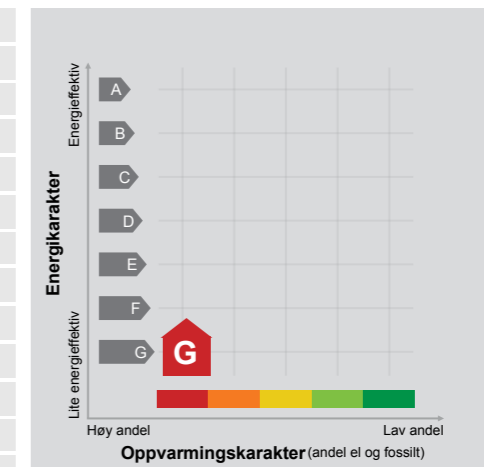
Midtgaard, Gro Anita

06/02-2026
10:22:47

BANKID



Adresse	Etterstadsletta 108
Postnummer	0659
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	135
Bruksnummer	38
Seksjonsnummer	160
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80911068
Bruksenhetsnummer	H0203
Merkenummer	Energiattest-2025-223456
Dato	13.12.2025
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.



Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

- Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**
- Tips 2: Luft kort og effektivt**
- Tips 3: Redusér innnetemperaturen**
- Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.



Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1983
Bygningsmateriale:	
BRA:	97
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregning-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

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





Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

På www.enova.no/energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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



Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Etterstadsletta 108	80911068	H0203	160	0	

Enhet	Inngangsværdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1983

Byggstandard	Eksisterende
Type bygg	ENERGIREGLER 2016
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjølleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	17.02.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	17.02.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	17.02.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	01.03.2017

Areal yttervegger	62 m ²
Areal tak	97 m ²
Areal gulv	0 m ²
Areal vinduer, dører og glassfelt	14 m ²
Oppvarmet BRA	97 m ²
Totalt BRA	97 m ²
Oppvarmet luftvolum	233 m ³
U-verdi for yttervegger	0,34 W/(m ² ·K)
U-verdi for tak	0,41 W/(m ² ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m ² ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,60 W/(m ² ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m ² ·K)
Normalisert varmekapasitet	62,2 Wh/(m ² ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m ³ /s)
Spesifikk vitteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m ³ /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m ³ /(m ² ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatterier)	50 W/m ²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m ²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift	
Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h
Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m ²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m ²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m ²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m ²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingsystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,84
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77
Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare	
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98
Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	1.3.2017

Henvvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram	
Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver	
Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett	
Romoppvarming	141,8 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	210,8 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	23 676 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	244,08 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	19 869 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	244,08 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	23 676 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm ³ /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annenn energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normal klima	
Elektrisitet	23 676 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annenn energivare	0 kWh/år
Totalt	23 676 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %
--------------------------------------	---------

Proaktiv Properties AS
 PROAKTIV Properties v/Alexandra Nygård
 Løvenskioldsgt. 23, 0260 OSLO
 E-post: WM231_3006346@usermail.webmegler.no

Deres ref.: 231/3006346/87-26-0017 etterstadsletta 108 . Vår ref.: 1203-1-160 Dato: 03.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Nygård Terrasse Boligsameie
 Organisasjonsnr: 975821102
 Seksjonseier: Midtgaard, Geir Arne
 Medeier:
 Leilighetsnummer: 160
 Adresse: Etterstadsletta 108, 0659 OSLO
 Seksjonsnummer: 160
 Gnr. 135
 Bnr. 38

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Nei
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 90108779.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld: Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjenning ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere 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.

Dersom selger har garasje plass, følger denne seksjon. Se felleskostnader. Ved spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Kristina Bennin tlf 22991877 ev. pr. e-post: kristina.bennin@obos.no. Felleskostnadene øker med 3% fra 1.1.26

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98207933767
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 6,44%
 Restsaldo: 24 193 002,00
 Innfrielsesdato: 30.05.2043
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenr.: 98208351028
 Lånetype: Annuitetslån
 Rentesats: 6,44%
 Restsaldo: 9 728 915,00
 Innfrielsesdato: 30.06.2054
 Type rente: Flytende rente
 Terminer i året: 12
 Administrasjonsavtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 553,20,-

Herav:	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	107,00	
TV/internett	252,52	
Felleskostnader	6 193,68	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 369,-
Fradragsberettigede kostnader:	16 218,-
Annen formue:	15 390,-
Gjeld:	235 811,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98207933767
 Restsaldo: 167 842,34
 Kapitalkostnader: 1 341,53
 Administrasjonsavtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
 Lånenummer: 98208351028
 Restsaldo: 67 485,31
 Kapitalkostnader: 432,07
 Administrasjonsavtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 235 327,65,-, 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 Kristina Elise Bennin pr. e-post: kristina.bennin@obos.no eller telefon: 22 99 18 77.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere

ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

Ved krav om styregodkjenning av ny eier sendes søknad til styret v/Erling Balsnes, e-post: nygardterrasse@styrommet.no

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

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6 725,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskiftetjenester 2026



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 950 kr
Meglerpakke 1	4 375 kr
Meglerpakke 2	3 125 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 250 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	410 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	550 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 725 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 500 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	5 044 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 406 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 725 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 345, og 0,8 R = kr 1 076)	6 250 kr + 1 076 kr



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1203
BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE

Velkommen til årsmøte i BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE

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

Dato for årsmøtet:

1. april 2025 kl. 18:00, Etterstad videregående skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Elektronisk låsesystem for borettslaget
8. Lys i bodene i oppgangen
9. Endring av registrert navn på sameiet
10. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Kristina Bennin er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Kommentarer til årsregnskap.pdf
2. BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE.pdf
3. 1203 Nygård Terrasse Boligsameie.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000

Sak 7

Elektronisk låsesystem for borettslaget

Forslag fremmet av:

Ingrid Grov Mannsverk

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Foreslår innføring av et enkelt og funksjonelt elektronisk låsesystem for borettslaget. Et som betjenes med eks. nøkkelbrikke, kodepanel og/eller mobilapp. Det er bekvemmelig for brukerne og gir enklere administrasjon for styret ved tapt nøkkel og inn-/utflytting. Man kan eks. fjernåpne døren for andre (sende midlertidig digital nøkkel til håndverkere osv.). Et slikt system gjør det også enklere å unngå nøkler på avveie, da man kan sperre brukere. Jeg har god erfaring med ILOQ fra tidligere borettslag, som drives av kinetisk energi. Har ingen sterke preferanser for hvilket system man velger, og tenker det ikke trenger å være kun mobilapp som administrerer låsen (så barn, eldre osv. også får låst seg inn og ut).

Styrets innstilling

Styret er positive til å sjekke ut dette. Styret undersøker saken fremover og tar det opp på neste årsmøtet.

Forslag til vedtak

Styret undersøker muligheten for å innføre et enkelt og funksjonelt elektronisk låsesystem for borettslaget. Et som betjenes med eks. nøkkelbrikke, kodepanel og/eller mobilapp.

Sak 8

Lys i bodene i oppgangen

Forslag fremmet av:

Grethe Simensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er mørkt på boden, lyspærene som er montert er ukurante

Styrets innstilling

Styret bytter lyspærer etter hvert som lyspærene går, og etter hvert som det ikke er mer lyspærer igjen vil selve lampene byttes.

Forslag til vedtak

Bytte ut lyspærene med lysstoffrør

5 av 21

Sak 9

Endring av registrert navn på sameiet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I firmaattesten er sameiet registrert med Boligsameiet Nygård Terrasse.

Styret ønsker at navnet på sameiet vårt skal være Nygård Terrasse Boligsameie

Forslag til vedtak

Årsmøtet godkjenner navneendring på sameiet fra Boligsameiet Nygård Terrasse til Nygård Terrasse Boligsameie

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Elin Hoel
- Ernst Erik Hempel

Vedlegg

1. Valgkomiteens innstilling 2025.pdf

6 av 21

Styrets årsrapport

Styrets arbeid i 2024

Styrets sammensetning i regnskapsåret framgår av årsrapporten.

Styremøter

Styret har gjennomført 13 styremøter i 2024.

I tillegg har det vært gjennomført møter med OBOS Eiendomsforvaltning.

Styret i Nygård terrasse har i perioden vært representert i Etterstad Vel.

Utskifting av dører og vinduer i sameiet

I 2024 gjennomførte sameiet utskifting av 549 vinduer og 115 balkongdører, samt bestilling og montering av 81 skyvedører. Dette har vært et betydelig løft for sameiet, både estetisk og vedlikeholdsmessig.

Prosjektet har vært omfattende, og styret har hatt ansvaret for prosjektstyringen. De har lagt ned en betydelig innsats for å sikre en god gjennomføring.

På årsmøtet i 2024 ble det også vedtatt å refundere kostnaden for skyvedørene som ble anskaffet i 2018. Med denne refusjonen ble prosjektkostnaden beregnet til totalt kr 9 810 392.

Den endelige totalkostnaden etter gjennomført prosjekt beløp seg til kr 9 854 374. Differansen på kr 43 982 (0,45% avvik) skyldes ekstra kostnader knyttet til elektrikerarbeid og en del tilfeller der leverandøren måtte rydde plass før arbeidet kunne starte.

Sameiet tok opp et lån på kr 10 500 000. I låneopptaket var det en margin for uforutsette hendelser. Denne marginen er nå betalt tilbake til lånet.

Styret mener prosjektet har vært svært vellykket og vil takke alle seksjonseiere som har bidratt til dette.

Vaktmestertjenester

Vaktmestertjenesten har fungert ganske bra, men krever tett oppfølging.

Styret mottar ukentlig rapport over feil og mangler som følges opp.

Forsikring / vannskader

Sameiet meldte inn kun 2 nye vannskader til forsikringsselskapet i 2024. Det er en kraftig reduksjon fra 2023.

Sameiets skadehistorikk har dessverre vært svak de siste årene, noe som har medført en betydelig økning i forsikringspremien for 2024. Styret jobber aktivt for å redusere denne kostnaden gjennom målrettede tiltak og innhenting av tilbud fra alternative forsikringsselskaper.

Styret vil oppfordre seksjonseiere som pusser opp våtrom og/eller kjøkken til å montere automatisk vannstopper for å hindre større vannlekkasjer.

Etterstad Kabel-TV (EKTV)

Styret har vært representert i styret i EKTV i 2024

Etterstad Vel

Styret har i 2024 vært representert i Etterstad Vel.

De viktigste sakene i 2024 har vært planlagt gang- og sykkelvei langs Etterstadsletta og den planlagte utbyggingen av tomta til sporveien Etterstadsletta 48. Velet har også engasjert seg i planlegging av et nabolagshus i Etterstadgata 6.

Alle møteprotokoller ligger inne på Etterstad.no så alle kan orientere seg om hva som skjer i nrområdet vårt.

Dugnad

Vårdugnaden ble gjennomført i mai med meget godt oppmøte og god stemning. Det ble luket, klippet, malt, oljet, plantet og raket. Etterpå var det en hyggelig samling med grillmat og drikke.

Styret vil takke alle som deltok. Det ble gjort en god jobb med å gjøre uteområdene våre til noe alle i sameiet har glede av.

40-års jubileum

Sameiet har fylte 40 år i 2024 og det ble feiret med hagefest og jubileumskake i august. Stemningen var svært god allerede fra start, og mye drikke og god mat gikk med.

Vedlikehold - uteareal

Styret har anskaffet flaggstang som har vært til glede for mange. Vålerenga Janitsjarkorps spilte flott for oss på morgenen 17.mai, og kommer tilbake i 2025 også.

Skifertrappa ned til langgarasjen har blitt reparert og innkjøringen til langgarasjen er drenert.

Døra inn til kortgarasjen er byttet på grunn av rust. Det samme er gjort inn til sykkelrommet i 108 etter innbrudd og hærverk der i vår.

På helletrappa ved 90 er flisene festet, og råtne planker er byttet ut på bord og benker foran 96.

Det er blitt nedlagt mye arbeid i vedlikehold av grøntarealene våre med nye planter og mye luking. Gjødsling av plen, trær og planter.

Styret vil rette en stor takk til alle frivillige hjelpere, dere er til stor hjelp for sameiet samt at sameiet sparer beløp til gartnere.

Det er tatt service på alle ventilasjonshusene på takene. Det er skiftet isolasjon og viftereimer.

Vedlikehold - innemiljø

I november 2023 ble det gjennomført rensing av ventilasjonskanalene i sameiet. I den forbindelse ble det oppdaget noen tilfeller med feilmonterte ventilatorer. Dette er ikke tillatt fordi det ødelegger bygningsventilasjonen for alle leiligheter i samme oppgang.

Styret minner om at det ikke er tillatt å kople ventilator over komfyr ut gjennom yttervegg eller til det felles ventilasjonssystemet (luftelukene). Det er kun tillatt å bruke ventilator med kullfilter.

Oppgangene ble bonet i februar. Garasjene ble spylt i mai.

Styret har inngått en serviceavtale med Andenæs for vedlikehold av varmtvannsberedere.

Styret vil påpeke at det blir satt ut mye søppel som gamle bord, stoler og skap i fellesområdene. Dette er noe vaktmesterselskapet må samle inn og kaste. Dette koster sameiet mye penger for noe som er gratis å kaste på gjenbruksstasjoner for den enkelte eier som setter det fra seg.

Eierskap til grussiloen

Etter en del uenigheter rundt bruken av grussiloen, har sameiet har inngått en avtale med Stang Terrasse om ansvar for og bruk av den. Nygård Terrasse er eier av siloen og er ansvarlig for vedlikehold og fylling av grus. Stang Terrasse kan bruke grus fra siloen, men må stå for 60% av kostnadene til grusinnkjøp og vedlikehold.

Fremtidige prosjekter

Styret ser på muligheter for energisparingstiltak som for eksempel energibrønn med bergvarme og solcellepanel på takene.

Styret planlegger å undersøke tilstanden på vannledningsnettet/stigerør i blokkene i sameiet.

Vibbo

Styret ønsker at flest mulig i sameiet bruker Vibbo.

Dette er en veldig nyttig app både for beboere og styret, og du kan også legge til og endre din e-postadresse og mobiltelefonnummer i appen.

På Vibbo.no og i Vibbo-appen kan du enkelt lese nyheter fra styret og finne informasjon om felleskostnader, boligopplysninger og kontaktinformasjon til styret. I appen kan du også se meldinger fra naboene dine, og en fin oversikt over praktisk informasjon.

Om det er noe du ønsker å informere om eller invitere naboene til kan du enkelt legge ut et oppslag i appen. Du kan også kommentere på andres saker og avtale ting med naboene. Funksjonen passer godt til å for eksempel varsle om oppussingsarbeid eller foreslå sosiale aktiviteter.

Du velger selv om du vil få varsel om «alt som skjer» eller «kun det viktigste». Om du ikke har blitt invitert enda kan du enkelt be om å bli lagt til ved å laste ned appen og skrive inn hvor du bor. Du trenger altså ingen sosiale medier for å bli med.

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlig avvik

Driftskostnadene er vesentlig høyere enn budsjett. Dette skyldes hovedsakelig vindusprosjektet. Kostnadene til dette var ikke hensyntatt i budsjettet. Prosjektet er finansiert ved låneopptak. Se note 7 og note 16 for mer informasjon

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Avdrag på lån er ikke tatt hensyn til, da dette føres over balansen.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 2 100 615.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift. Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnader og garasje og 10% økning til TV/internett.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE
ORG.NR. 975 821 102, KUNDENR. 1203

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	10 228 501	8 965 606	9 812 000	11 127 000
Andre inntekter		0	30 338	0	0
SUM DRIFTSINNEKTER		10 228 501	8 995 944	9 812 000	11 127 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-35 250	-33 840	-25 250	-36 000
Styrehonorar	4	-250 000	-240 000	-250 000	-260 000
Revisjonshonorar	5	-12 125	-26 482	-15 000	-16 000
Forretningsførerhonorar		-255 035	-242 200	-250 000	-263 000
Konsulenthonorar	6	-45 410	-18 873	-40 000	-30 000
Drift og vedlikehold	7	-10 641 771	-1 130 725	-960 000	-791 000
Forsikringer		-1 376 292	-1 259 013	-1 385 000	-1 662 000
Kommunale avgifter	8	-2 280 652	-1 966 680	-2 266 500	-2 589 850
Ladekostnader EL-bil		0	-61 049	0	0
Energi/fyring		-732 165	-780 876	-1 080 000	-800 000
TV-anlegg/bredbånd		-452 428	-435 194	-435 500	-453 000
Andre driftskostnader	9	-825 933	-732 041	-821 000	-893 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 907 061	-6 926 972	-7 528 250	-7 793 850
DRIFTSRESULTAT		-6 678 560	2 068 972	2 283 750	3 333 150
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	179 414	146 117	0	145 000
Finanskostnader	11	-2 105 486	-1 562 620	-1 713 000	-2 438 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 926 072	-1 416 503	-1 713 000	-2 293 000
ÅRSRESULTAT		-8 604 631	652 468	570 750	1 040 150
Overføringer:					
Udekket tap		-8 604 631	0		
Reduksjon udekket tap		0	652 468		

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	0	121 875
Aksjer og andeler	13	6 560	6 560
SUM ANLEGGSMIDLER		6 560	128 435
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		166 181	29 881
Driftskonto OBOS-banken		854 973	1 116 473
Sparekonto OBOS-banken		1 538 210	518 266
SUM OMLØPSMIDLER		2 559 364	1 664 620
SUM EIENDELER		2 565 924	1 793 055
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	15	-33 367 415	-24 762 784
SUM EGENKAPITAL		-33 367 415	-24 762 784
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	35 447 590	25 608 460
SUM LANGSIKTIG GJELD		35 447 590	25 608 460
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		234 896	168 589
Leverandørgjeld		237 391	574 911
Påløpte renter		13 462	154 069
Påløpte avdrag		0	49 712
Annen kortsiktig gjeld		0	98
SUM KORTSIKTIG GJELD		485 749	947 379
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 565 924	1 793 055
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2025
 Styret i Boligsameiet Nygård Terrasse
 Erling Balsnes/s/ Ernst Erik Hempel/s/ Tone E. Fagerbakk/s/
 Marianne Ihle Krogstad/s/ Elin Hoel/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	9 628 821
TV/internett	435 380
Garasje	164 300
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	10 228 501

NOTE: 3**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-35 250
SUM PERSONALKOSTNADER	-35 250

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

NOTE: 4**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 250 000. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 927, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 5**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 125.

NOTE: 6**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-17 875
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-27 535
SUM KONSULENTHONORAR	-45 410

NOTE: 7**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Vindu Entreprenøren AS	-8 767 641
Kompensasjon for skyvedører.	-1 232 583
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-10 000 224
Drift/vedlikehold bygninger	-214 100
Drift/vedlikehold VVS	-33 597
Drift/vedlikehold elektro	-31 332
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-249 343
Drift/vedlikehold brannsikring	-22 264
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-38 436
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-3 725
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 094
Kostnader dugnader	-8 656
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-10 641 771

NOTE: 8**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 359 658
Renovasjonsavgift	-920 995
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 280 652

NOTE: 9**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 813
Container	-18 887
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-30 184
Datautstyr	-2 778
Vaktmestertjenester	-447 177
Renhold ved firmaer	-283 895
Andre fremmede tjenester	-3 630
Trykksaker	-968
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 927
Andre kontorkostnader	-20
Porto	-1 200
Kontingenter	-8 750
Bank- og kortgebyr	-5 247
Velferdskostnader	-9 457
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-825 933

NOTE: 10**FINANSINNEKTER**

Renter bank	37 341
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	4 469
Kundeutbytte fra Gjensidige	137 604
SUM FINANSINNEKTER	179 414

NOTE: 11**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-2 105 292
Renter på leverandørgjeld	-194
SUM FINANSKOSTNADER	-2 105 486

NOTE: 12**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Ladestasjon for elbil	
Tilgang 2023	121 875
Avskrevet tidligere	0
Innfridd i år	121 875
	0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	0

NOTE: 13**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel TV AS. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.
Balansført verdi: 6 560,-
Sameiets eierandel i Etterstad Kabel TV AS er 10,371%
Egenkapital pr 31.12.22 er 1 761 000
Resultatet i 2022 var 25 000

NOTE: 14**ANNEN EGENKAPITAL**

Opptjent egenkapital	-33 367 415
SUM ANNEN EGENKAPITAL	-33 367 415

NOTE: 15**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

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

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 22 år.	
Opprinnelig 2021	-27 660 471
Nedbetalt tidligere	2 052 011
Nedbetalt i år	650 888
	-24 957 572
Obos-Banken AS	
Flytende rente	
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,95 %. Løpetiden er 30 år., avdragsfritt frem til 01.11.24	
Opprinnelig 2024	-10 500 000
Nedbetalt tidligere	0
Nedbetalt i år	9 982
	-10 490 018
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-35 447 590



Til årsmøtet i Boligsameiet Nygård Terrasse

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Boligsameiet Nygård Terrasse som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Vedlegg 3 - Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 11. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

1203 Boligsameie Nygård Terrasse**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:****A. Styremedlemmer som ikke er på valg:****Navn:** Tone Elisabeth Fagerbakk**Navn:** Marianne Ihle Krogstad**B. Styremedlemmer som er på valg:****Navn:** Elin Hoel**Navn:** Ernst Erik Hempel**Som styremedlemmer foreslås:****Navn:** Elin Hoel
Etterstadsletta 88
Elin.hoel@outlook.com**Navn:** Ernst Erik Hempel
Etterstadsletta 90
ernsterik@gmail.com

Oslo 18.2.25 Valgkomiteen for Boligsameiet Nygård Terrasse

Marius Eide Wrengbro
SignVenche Iren Fagerbakk
Sign**Deltagelse på årsmøte 2025**

Årsmøtet avholdes 1.04.25

Selskapsnummer: 1203 Selskapsnavn: BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 1203

NYGÅRD TERASSE BOLIGSAMEIE



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Velkommen til årsmøte i NYGÅRD TERASSE BOLIGSAMEIE

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 13. oktober kl. 12:00 og lukker 16. oktober kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1203>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Annen informasjon

Stemmeseddel leveres til styret i styrets postkasse/Erling Balsnes, Etterstadsletta 102

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i NYGÅRD TERASSE BOLIGSAMEIE

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Kristina Bennin (OBOS) er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Vebi Fejzulai og Marius Eide Wrengbo er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styrets innstilling

Vår revisor PwC selger ut sine revisjonstjenester i nytt selskap. Byttet vil ikke medføre endringer i revisjonshonoraret. Nytt selskap PwC Assurance AS org. 834 836 912.

Forslag til vedtak

Som ny revisor velges PwC Assurance orgnr 834 836 912.

REGISTRERINGSBLANKETT**Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025**

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 13.10.25 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 16.10.25

Selskapsnummer: 1203 Selskapsnavn: NYGÅRD TERASSE BOLIGSAMEIE

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Kristina Bennin (OBOS) er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Vebi Fejzulai og Marius Eide Wrengbo er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 4 Valg av revisor

Som ny revisor velges PwC Assurance orgnr 834 836 912.

For

Mot



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for BOLIGSAMEIET NYGÅRD TERASSE

Organisasjonsnummer: 975821102

Møtet ble avholdt 1. april kl. 18:00, Etterstad videregående skole.

Antall stemmeberettigede som deltok: 30

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Kristina Bennin er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de registrering i fremmetiliste og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Kristina Bennin foreslått. Som protokollvitne ble Eirik Solbø Lie og Henriette Kleivane foreslått.

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

Transaksjon 09222115557543209652



Signert KB|, ESL|, HK|

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 260 000

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 260 000

✓ Vedtatt.

7. Elektronisk låsesystem for borettslaget

Fremmet av: Ingrid Grov Mannsverk

Foreslår innføring av et enkelt og funksjonelt elektronisk låsesystem for borettslaget. Et som betjenes med eks. nøkkelbrikke, kodepanel og/eller mobilapp. Det er bekvemmelig for brukerne og gir enklere administrasjon for styret ved tapt nøkkel og inn-/utflytting. Man kan eks. fjernåpne døren for andre (sende midlertidig digital nøkkel til håndverkere osv.). Et slikt system gjør det også enklere å unngå nøkler på avveie, da man kan sperre brukere. Jeg har god erfaring med ILOQ fra tidligere borettslag, som drives av kinetisk energi. Har ingen sterke preferanser for hvilket system man velger, og tenker det ikke trenger å være kun mobilapp som administrerer låsen (så barn, eldre osv. også får låst seg inn og ut).

Styrets innstilling

Styret er positive til å sjekke ut dette. Styret undersøker saken fremover og tar det opp på neste årsmøtet.

Forslag til vedtak:
Styret undersøker muligheten for å innføre et enkelt og funksjonelt elektronisk låsesystem for borettslaget. Et som betjenes med eks. nøkkelbrikke, kodepanel og/eller mobilapp.

✓ Vedtatt.

8. Lys i bodene i oppgangen

Fremmet av: Grethe Simensen

Det er mørkt på boden, lyspærene som er montert er ukurante

Styrets innstilling

Styret bytter lyspærer etter hvert som lyspærene går, og etter hvert som det ikke er mer lyspærer igjen vil selve lampene byttes.

Forslag til vedtak:

Transaksjon 09222115557543209652



Signert KB|, ESL|, HK|

✘ Ikke vedtatt.

9. Endring av registrert navn på sameiet

I firmaattesten er sameiet registrert med Boligsameiet Nygård Terrasse.

Styret ønsker at navnet på sameiet vårt skal være Nygård Terrasse Boligsameie

Forslag til vedtak:

Årsmøtet godkjenner navneendring på sameiet fra Boligsameiet Nygård Terrasse til Nygård Terrasse Boligsameie

✔ Vedtatt.

10. Valg av tillitsvalgte

Se vedlagte innstilling fra valgkomiteen.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ernst Erik Hempel

Elin Hoel

Følgende stilte til valg:

Ernst Erik Hempel

Elin Hoel



Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for NYGÅRD TERASSE BOLIGSAMEIE

Organisasjonsnummer: 975821102

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 13. oktober kl. 12:00 til 16. oktober kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 55.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Kristina Bennin (OBOS) er valgt.

✔ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Vebi Fejzulai og Marius Eide Wrengbo er valgt.

✔ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 43

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 12

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✔ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 42

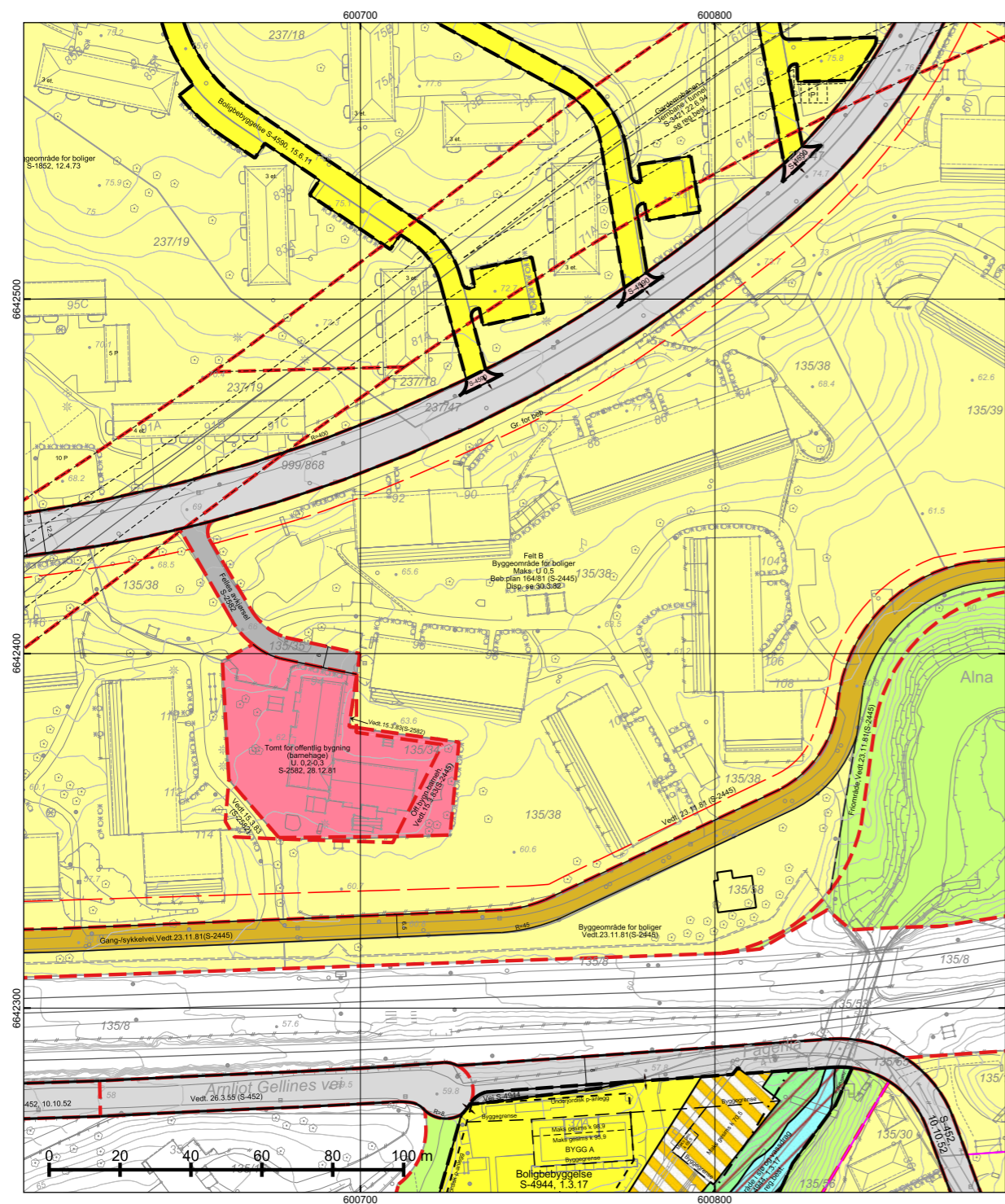
Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 13

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av revisor





*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 Ekvidistanse 1m Koordinat system: EUREF89 - UTM sone 32 Høyderreferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	Reguleringskart		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. Se tegnforklaring på eget ark
	- 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.	PlottID/Best.nr: 152567/ 86526110 Adresse: Etterstadsletta 108 Gnr/Bnr: 135/38	

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.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

Fordeler

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

Forsikringen har ikke et tak

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

Den gir deg en ekstra trygghet

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



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 12 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



soderbergpartners.no/eiendom

Bud og budgivning

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

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

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

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

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

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

Det advares mot å sende kopi av bankkort elektronisk.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Budskjema

FOR EIENDOMMEN:

Etterstadsletta 108, 0659 OSLO. Gnr. 135, bnr. 38, snr. 160 i Nygård Terrasse Boligsameie, oppdragsnr.: 1000260014
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