

# Etterstadgata 28B

VÅLERENGA

notar



Prisantydning Kr. 4 300 000,- Boligtype Eierleilighet BRA-i/BRA Total 47/51 kvm  
Megler Julie Marie Lunde Tlf 406 33 638

NOTAR.NO

notar



# Etterstadgata 28B

Lys og gjennomgående 2-roms med balkong og fantastisk utsikt. Peis. 2,61m takhøyde. Bad fra 2014. Internett inkludert i felleskostnadene.

Adresse	Etterstadgata 28B 0658 OSLO
Prisantydning	Kr 4 300 000,-
Fellesgjeld	Kr 8 477,-
Omkostninger	Kr 108 802,-
Totalpris	Kr 4 417 279,-
Fellesutgifter	Kr 3 817,-
BRA-i/BRA Total	47/51 m <sup>2</sup>
Eierform	Eierseksjon
Boligtype	Eierleilighet
Byggeår	1949
Soverom	1
Etasje	3

Sjarmerende og lys 2-roms beliggende i 3.etg. med god planløsning - en leilighet det er lett å bli glad i!

Selgers sitat: "Jeg har stortrives i både leiligheten og området. Fantastisk beliggenhet - sentral, men samtidig rolig og tilbaketrukket. Gjennomgående leilighet med flott utsikt på begge sider. Jeg kommer til å savne å våkne til fuglekvisper og nyte frokosten i kjøkkenkroken med utsikt over kolonihagen, samt ettermiddags- og kveldssolen på balkongen med vakre solnedganger".

- Vestvendt balkong med utsikt mot Holmenkollen
- 2,61 m takhøyde
- Peis i stuen
- Bad og soillrør fra 2014 i regi av sameiet
- Vinduer og balkongdør fra 2023
- Internett er inkl. i felleskostnadene
- Gratis fellesvaskeri i kjeller
- Kjellerbod og loftsbod
- Innvendig sykkelparkering
- Koselig bakgård

Velkommen!

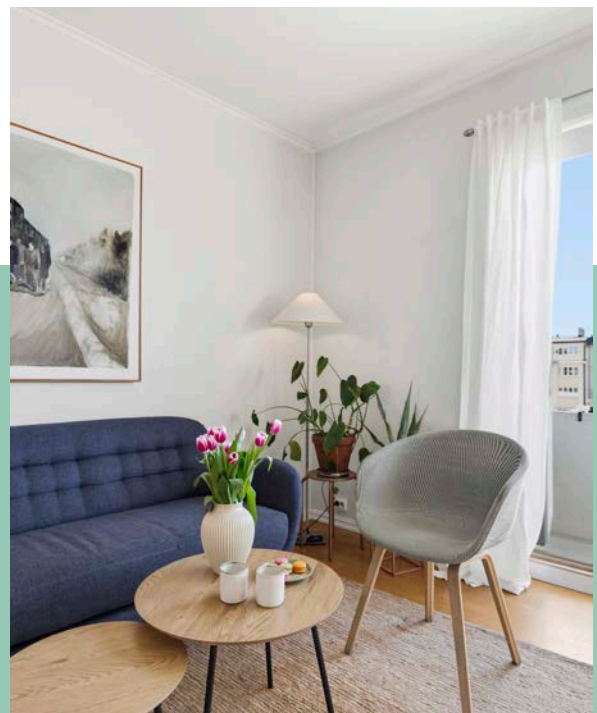
## Notar Gamle Oslo

Hagegata 25 D  
0653 OSLO



### Julie Marie Lunde

Daglig leder/ Eiendomsmedler/ Partner  
406 33 638 / julie@notar.no



# Innhold

Om boligen	3
Plantegning	5
Ditt nye nabolag	22
Nøkkelinformasjon	29
Vedlegg	45
Budgivning	104

Notar er et eiendomsmeglerfirma eid av eiendomsmeglere. Vi er overbevist om at den beste eiendomsmegleren er spesialisert og uavhengig. Vårt kundeløfte er kvalitet, trygghet og hardt arbeid.

#### Salgsgaranti:

Vår salgsgaranti betyr at hvis boligen ikke blir solgt til en pris du aksepterer, kan du når som helst trekke deg fra salget helt vederlagsfritt. Vår salgsgaranti er din trygghet.

#### Live budgivning:

Alle interessenter som har meldt interesse følges opp via telefon og sms. I tillegg har vi vår egen unike live budgivning på vår hjemmeside, her kan alle følge med.

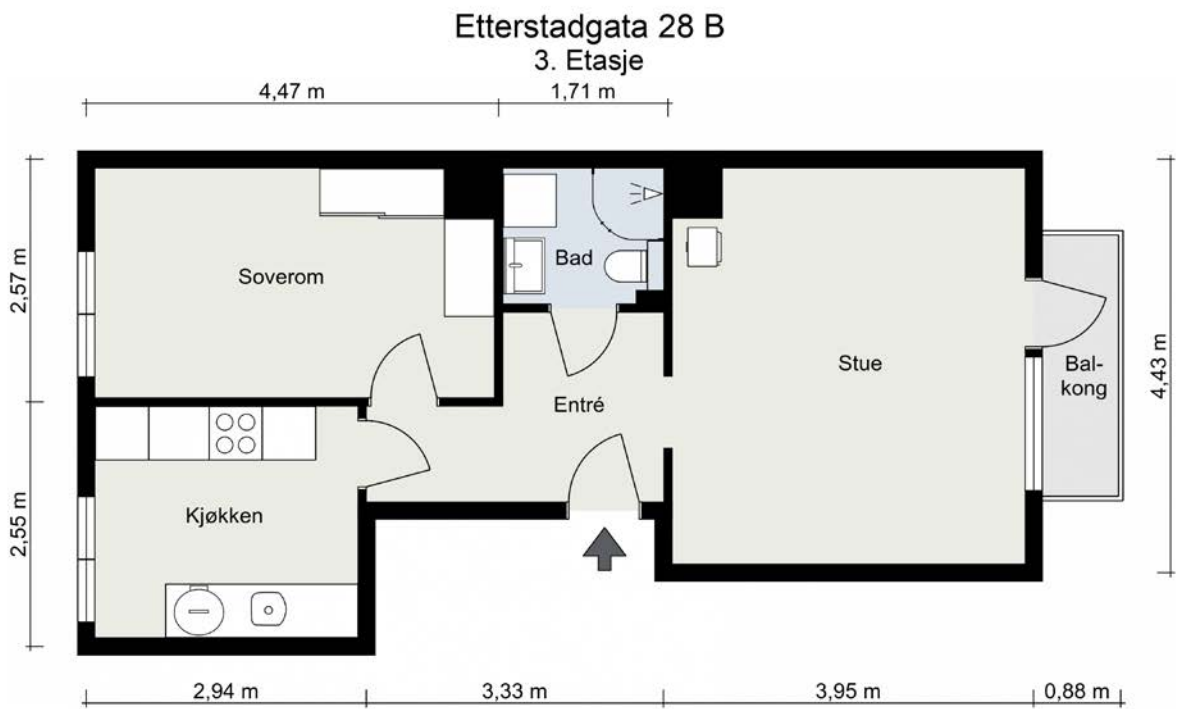
”

**Godt gjort er bedre enn godt sagt”**

**Salgs-  
garanti**

Ingen salg  
Ingen regning

# Plantegning



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.











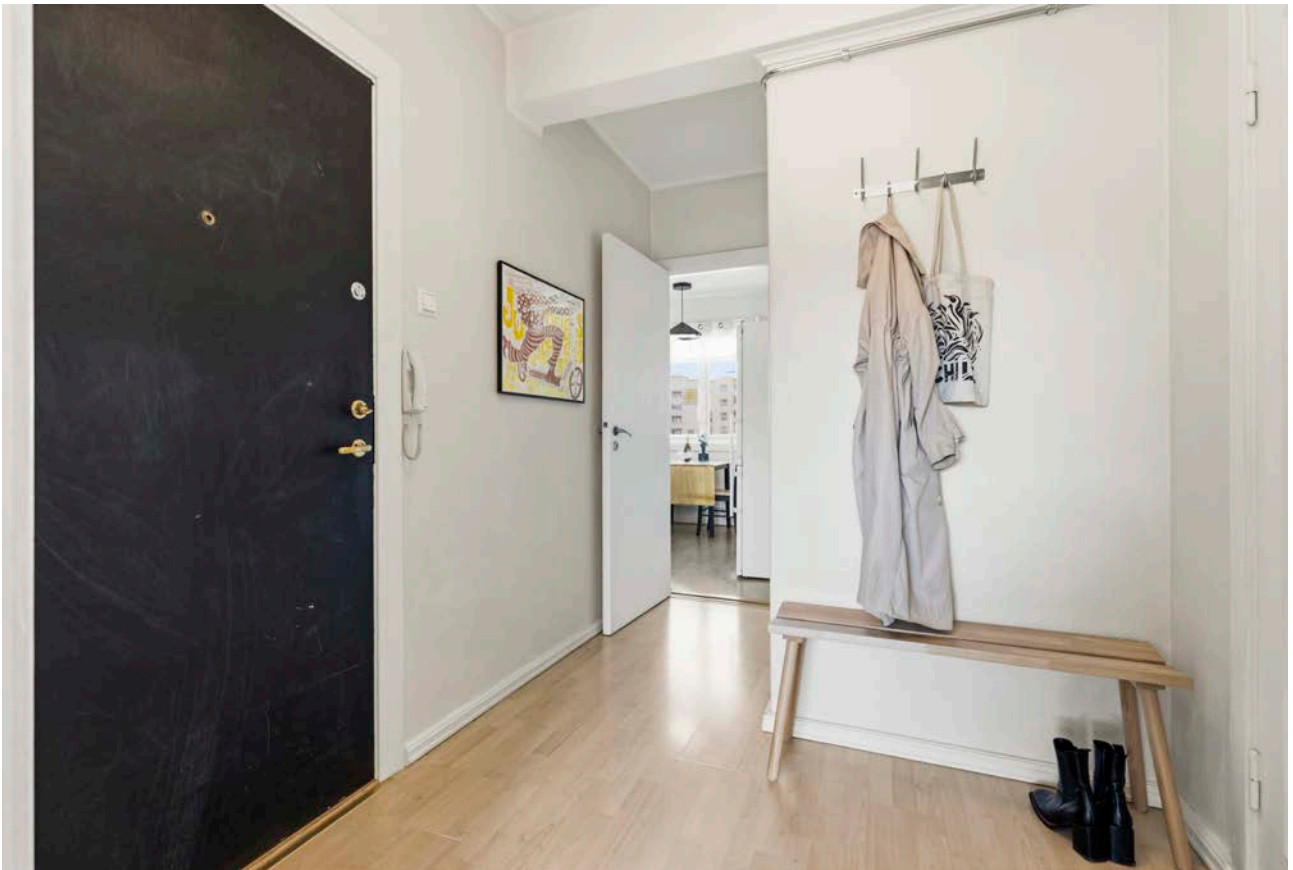










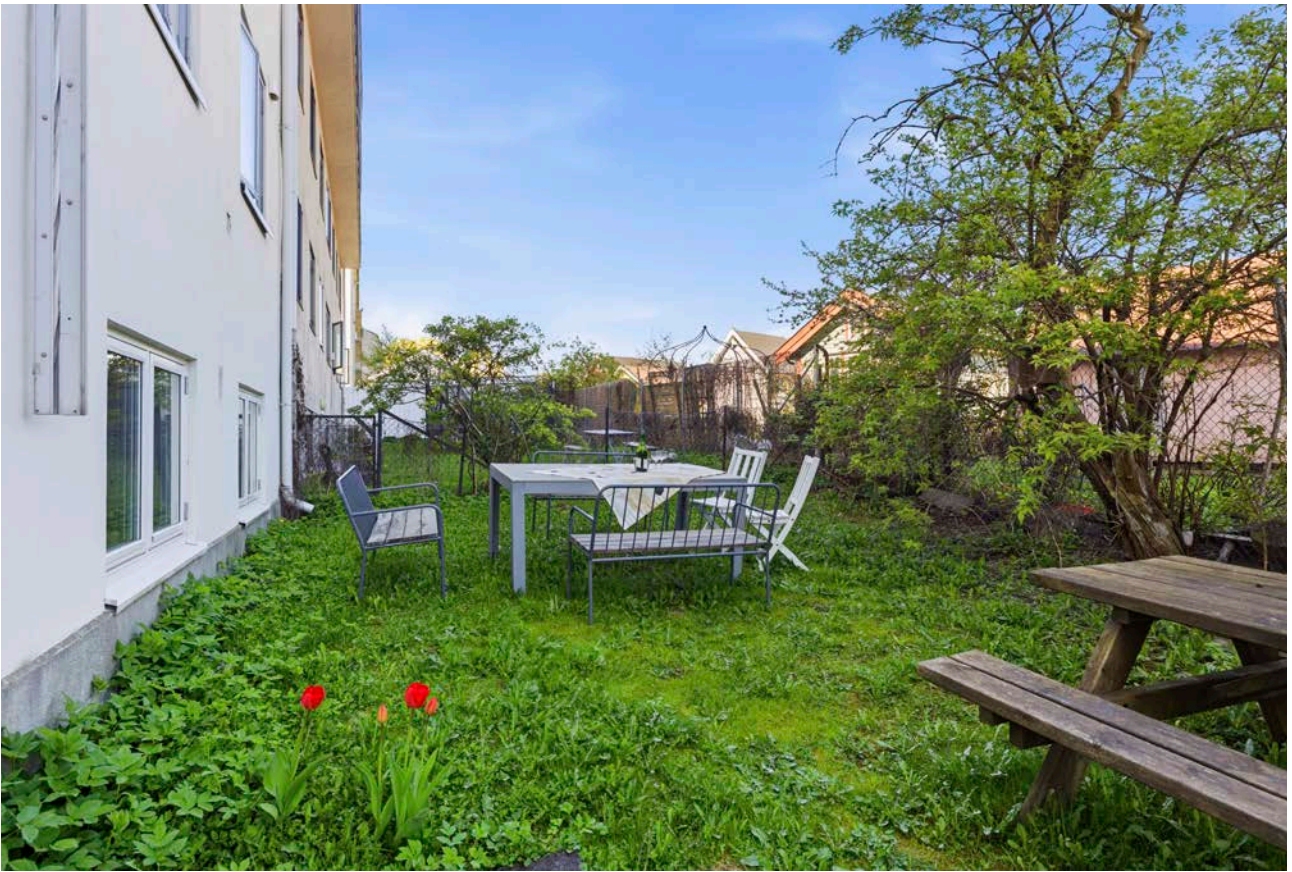












# Ditt nye nabolag

## BELIGGENHET

Koselige og stille gater preger nærområdet. På en herlig og solrik dag kan ettermiddagen nytes i Vålerengaparken like borte i gaten. Alternativt kan du sette deg i sameiets koselige bakgård. Høst- og vinterstider byr på en rolig og behagelig atmosfære i nabolaget. Ser du etter rolige bo-omgivelser sentralt i Oslo er denne leiligheten for deg.

Dagligvarehandelen kan blant annet gjøres på Kiwi, Rema 1000 og Coop Extra (som også har post-i-butikk).

Ønsker du en matbit på en av bydelens mest omtalte restauranter, så ligger Smia rett rundt hjørnet. Det er også kort vei til flere andre gode spiseplasser i området som Pizzeria La Pietra, Kampen Bistro og Jordal Haveli. Det finnes også flere sushirestauranter og hyggelige puber med lokal tilknytning til områdets store stolthet; Vålerenga Idrettsforening. Ønsker du å trene er det SATS på Kampen og Fresh Fitness på Ensjø. Etterstad kolonihage med store grøntarealer, Kampen økologiske barnebondegård samt flotte turmuligheter langs Alnaelva er alle i umiddelbar nærhet til Etterstadgata.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området, med kort vei til busslinje 37 som går hele døgnet fra Nydalen via sentrum til Helsfyr. 20 bussen går fra Jordal Amfi og 32 bussen fra St. Hallvarvs hjemmet. Det går også busser til Lillestrøm fra bussholdeplassen i Strømsveien. T-banestasjonen på Ensjø ligger ca. 14 minutters rolig gange fra leiligheten.

Bydel Gamle Oslo har hatt en meget positiv utvikling de siste årene med blant annet nye bolig- og byprosjekter som Kværnerbyen i Loddalen, Ensjø og utviklingen av Bjørvika og Fjordbyen.

## ADKOMST

Det vil bli skiltet med Notar visningsskilter ved annonserte visninger. Se for øvrig kart for nærmere veibeskrivelse.





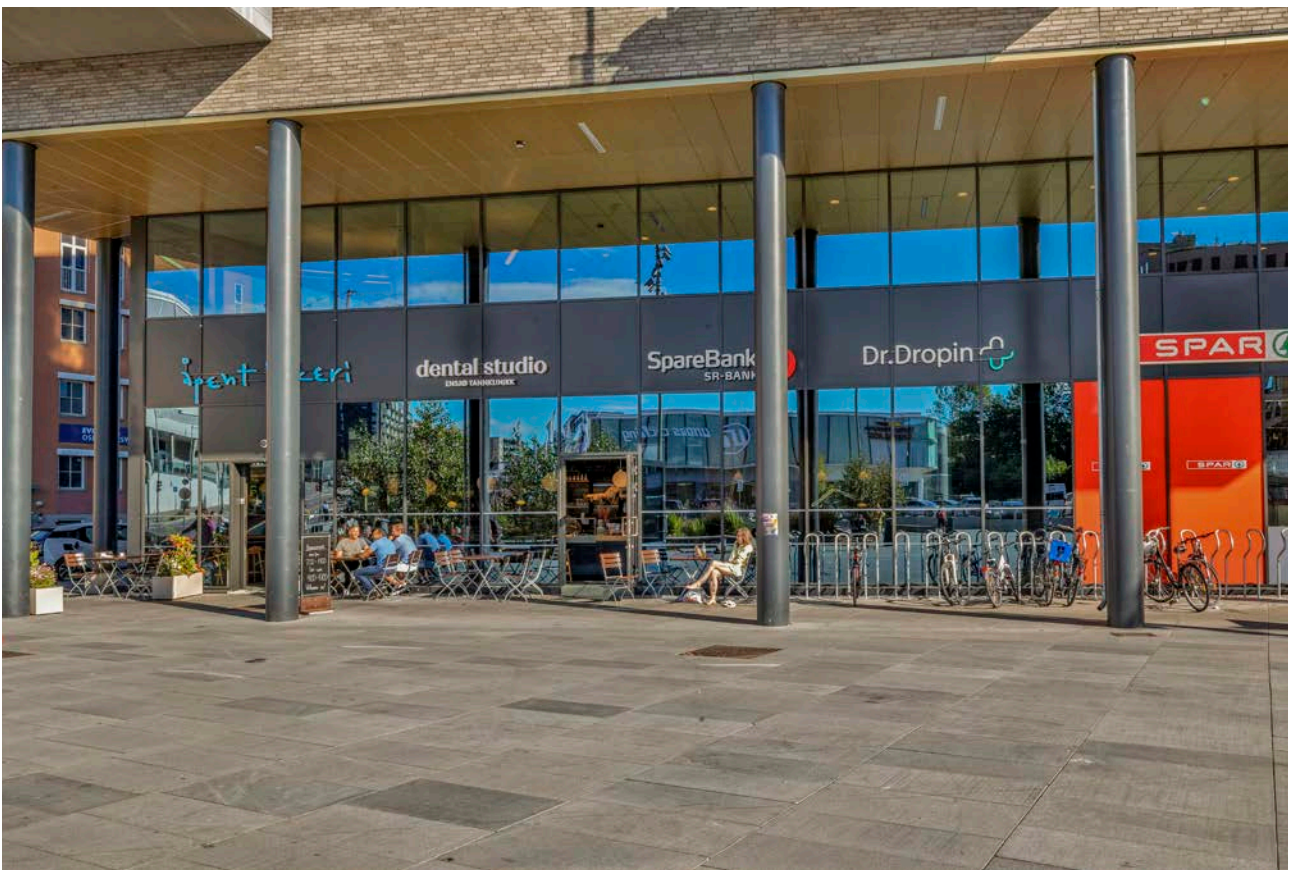
Vålerenga er et ettraktet boligområde, godt kjent for sin sjarmerende trehusbebyggelse og Vålerenga parken



Noen få minutter fra leiligheten finner man også idylliske Kampen Park. Parken ligger på en høyde og er et perfekt sted for deg som ønsker å slappe av.



God dekning på offentlig kommunikasjon bare 14 min gange på T-bane fra Ensjo T-banestasjon hvor alle linjene stopper.



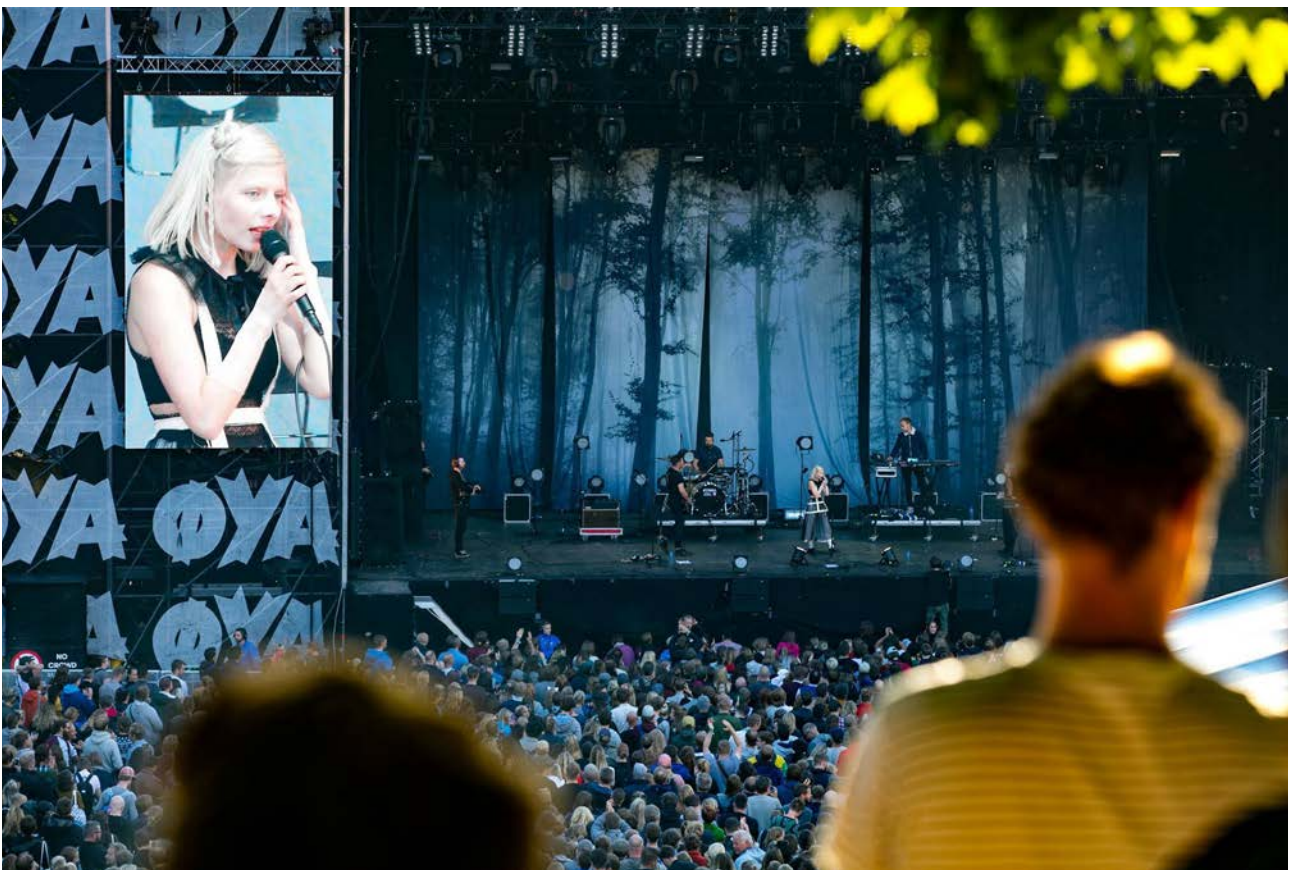
Kort vei til Ensjo Torg med umiddelbar nærhet til Rema 1000, Kiwi, Spar, treningscenter, bakeri, m.m.



Kort gange til flere parker og Botanisk hage på Tøyen



Tøyen Torg ligger bare 18 min unna å gå og her finner du blant annet en rekke spisesteder, kaféer og blomsterbutikk.



Tøyenparken ligger like ved, hvor blant annet Øyafestivalen holdes hvert år.

# Etterstadgata 28B

Nabolaget Vålerenga - vurdert av 170 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Etablerere
- Familier med barn
- Enslige

## Offentlig transport

🚶 Etterstadgata Linje 2N, 3N, 4N, 20, 37, 100, 110	4 min 🚶 0.3 km
🚶 Ensjø Linje 1, 2, 3, 4, 5	14 min 🚶 1 km
🚶 Brynseng T Linje L1, R12, R13	18 min 🚶 1.4 km
🚶 Middalderparken Linje 13, 19	22 min 🚶 1.8 km
🚶 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 🚶 4.2 km

## Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 496 elever, 22 klasser	4 min 🚶 0.3 km
Nyskolen i Oslo (1-10 kl.) 112 elever, 12 klasser	7 min 🚶 0.5 km
Kampen skole (1-7 kl.) 483 elever, 24 klasser	14 min 🚶 1 km
Jordal skole (8-10 kl.) 597 elever, 44 klasser	9 min 🚶 0.7 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 384 elever, 26 klasser	16 min 🚶 1.2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Hartvig Nissens skole 630 elever	17 min 🚶 1.3 km

## Opplevd trygghet

Veldig trygt 83/100

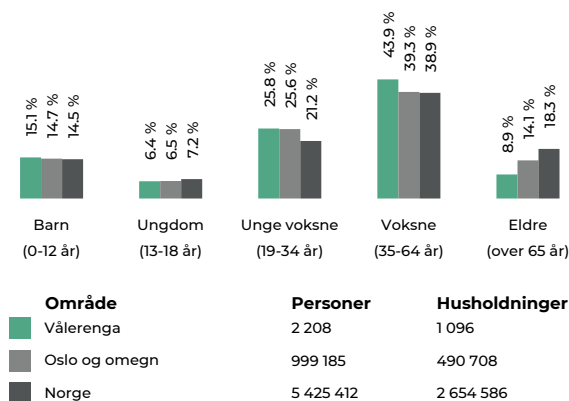
## Kvalitet på skolene

Veldig bra 80/100

## Naboskapet

Godt vennskap 78/100

## Aldersfordeling



## Barnehager

Fridtjovsgate barnehage (1-5 år) 50 barn	2 min 🚶 0.2 km
Internasjonal kulturbygd Enebakkv. (1-2 år) 27 barn	2 min 🚶 0.2 km
Etterstadgata barnehage (1-5 år) 27 barn	3 min 🚶 0.2 km

## Dagligvare

Rema 1000 Etterstad PostNord	3 min 🚶 0.2 km
Coop Prix Etterstad Post i butikk, PostNord	7 min 🚶 0.5 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller NOTAR - Oslo Øst Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

## Primære transportmidler

1. Buss

2. Egen bil

### Kollektivtilbud

Veldig bra 92/100

### Støynivået

Lite støynivå 85/100

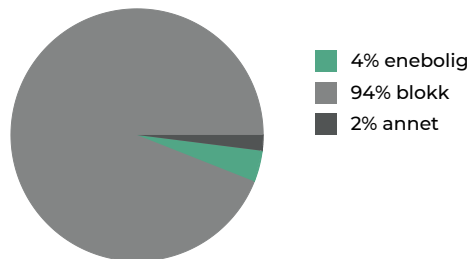
### Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

## Sport

📍 Vålerenga skole	4 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.3 km
📍 Nygård terrasse ballpl./skøytebane	7 min 🚶
Ballspill/skøytebane	0.5 km
📍 Mudo Gym Etterstad	3 min 🚶
📍 SATS Kampen	7 min 🚶

## Boligmasse



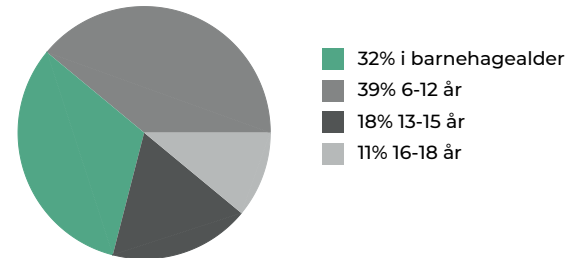
«Bynært samtidig landsbyaktig. Godt bomiljø»

Sitat fra en lokalkjent

## Varer/Tjenester

📍 Fyrstikktorget	14 min 🚶
📍 Ditt apotek Kværnerbyen	9 min 🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

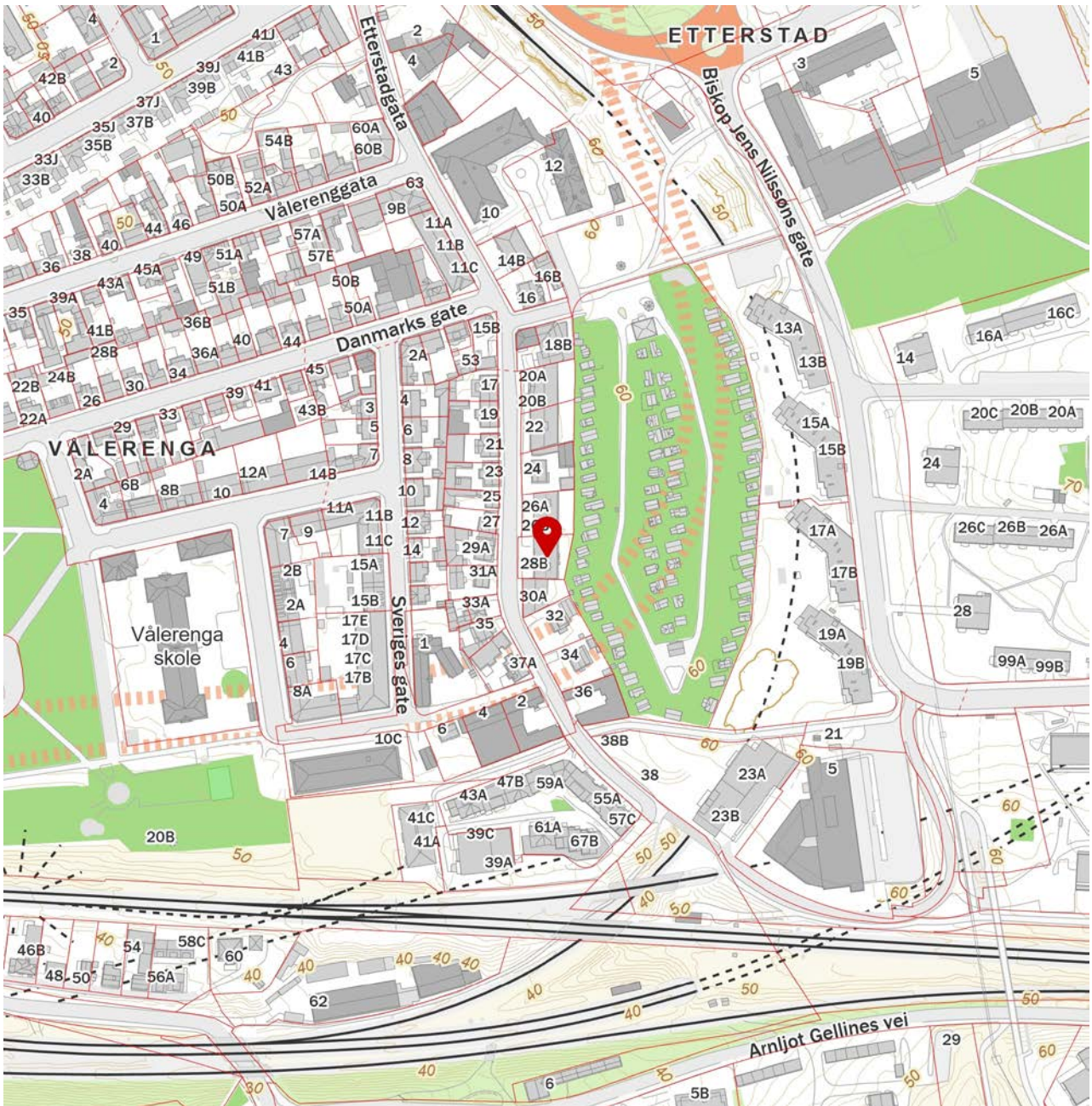
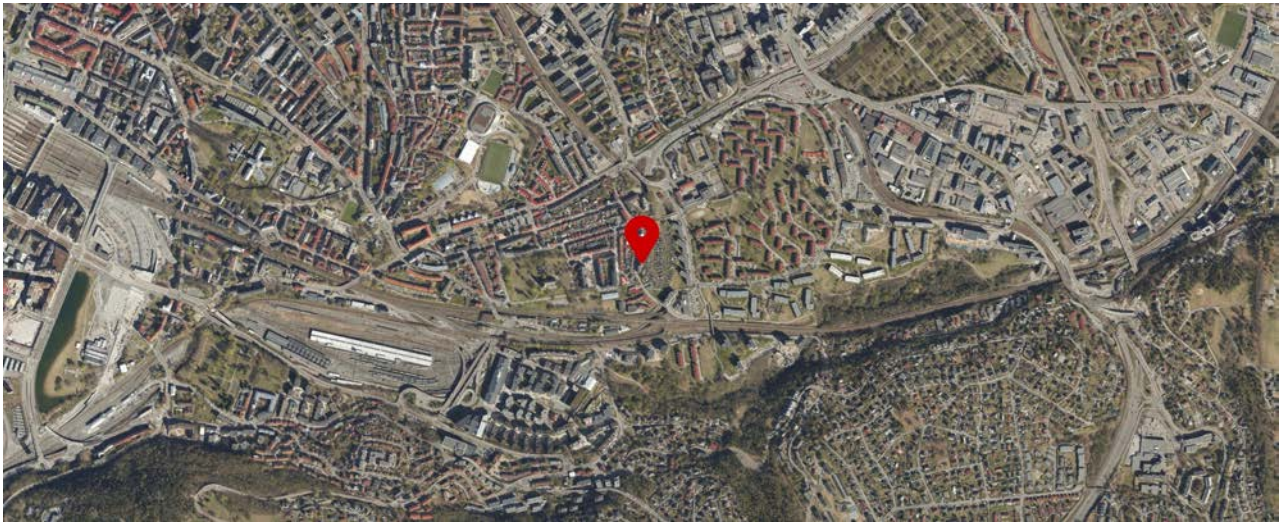
48%

■ Vålerenga  
■ Oslo og omegn  
■ Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	69%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller NOTAR - Oslo Øst Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024



Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og situatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller NOTAR - Oslo Øst Eiendomsmegling AS kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

# Nøkkelinformasjon

## EIENDOMMEN

### ADRESSE

Etterstadgata 28B, 0658 OSLO

### OPPDRAGSNUMMER

18-0015/26

### SELGER

Mari Sjaastad

### MATRIKSEL

Gårdsnummer 232, bruksnummer 117, seksjonsnummer 12, , ideell andel 1/1.  
i Eierseksjonssameiet Etterstadgata 28 med orgnr.: 979 474 334 i Oslo kommune.

### EIEFORM

Eierseksjon

### BOLIGTYPE

Eierleilighet

### ENERGIKLASSE

F

### INFO ENERGIKLASSE

Energimerket beskriver hvor energieffektivt bygget er, og hvilke energikilder som er brukt i bygget. Energimerket består av to deler: en energikarakter og en oppvarmingskarakter. Til sammen forteller de om energistandarden i boligen din.

Energikarakteren sier noe om energistandarden til bygningen og dermed noe om forventet forbruk av energi. Skalaen går fra A som er best til G som er dårligst.

Oppvarmingskarakteren blir angitt ut fra hvor stor andel av energien som kommer fra ikke fornybare energikilder, slik som olje eller gass, eller fra elektrisitet. Et bygg som bare har panelovner får derfor en dårlig oppvarmingskarakter. Karakteren er en fargeskala fra rød til grønn, hvor grønn er best. En grønn karakter betyr at du bruker bioenergi eller annen ny fornybar energi. Bruk av ved, varmepumpe, sol og fjernvarme gir god oppvarmingskarakter.

### STRØMFORBRUK

Selger har hatt et forbruk på kr. 9 087 kr de siste 11 mnd.

Kostnader vil variere etter abonnement og forbruk.

### TOMT

Eiet tomt på 508 kvm.

### BESKRIVELSE AV TOMT

Det er adkomst til hyggelig bakgård opparbeidet med plen via interngang i bygget. Her kan man sette utemøbler, grill og området er svært svært barnevennlig.

Selger: Mulig å benytte bakgården for sosiale arrangementer. Det er også tørkestativ for å tørke klær ute i bakgården, noe jeg har benyttet meg av.

#### **SOLFORHOLD**

Selger: Ettermiddagssol på balkongen som kommer ca. Kl. 15 i mai. Nydelig solnedgang. Felles bakgård med morgensol fram til ca kl. 13 i mai.

#### **SAMEIEBRØK**

1015 / 20987

#### **TAKST**

Tilstandsrapport datert 25.03.2026. utført av Tore Jan Fevang.

#### **BYGGEÅR**

1949

#### **BYGGEMÅTE**

Etasjeskiller er av betongdekke.

Vinduer: Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass datert 2023.

Dører: Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass datert 2023. Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

Innvendige dører: Innvendig har boligen originale ettermalte glatte dører.

Balkong: Balkong utenfor stue i betong med malt dekke. Størrelse ca. 3 kvm.

Peis: Boligen har mursteinspipe og vedovn. Ny pakning i ovnsdøren og tettset rundt røykrør mot pipe.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger: Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på badervegg med stoppekran.

Avløpsrør: Det er avløpsrør av støpejern.

Varmesentral: Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenbenk fra 2000. Ettermontert vannsikring/Waterguard.

Elektrisk oppvarming samt ildsted.

Ventilasjon: Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg- og vindusventiler. Nye avtrekksvifter på loft i 2024.

Elektrisk anlegg: Automatsikringer med 2 x skap i felles trappegang.

Branntekniske forhold: Brannslukkingsapparat ble kontrollert i april 2025 iflg. eier.-Datert 2011

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

Følgende har fått tilstandsgrad 2 (TG2) av takstmann:

Overflater: Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente. Generelt bruksmerker i gulv. Gulvet fungerer med dette avviket. Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.

Pipe og ildsted. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe. Styreleder opplyser til selger: Det var ikke nødvendig med piperehabilitering.

Da brannvesenet var på befaring ifm med at jeg ville installere vedovn, sa de at skorsteinen var i god stand og hadde god trekk. Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.

Innvendige dører. Enkelte av innvendige dører har en del slitasje. Slakk i flere dørklinker.(foring kan monteres på

vrider firkantpinne). Lokal utbedring må påregnes. Modne for oppgradering/utskiftning.

Overflater vegger og himling bad. Sprekk i en veggflis under wc. Glipp i silikofuge mot gulv i samme område. Bør vurderes utbedret. Våtrommet fungerer med dette avviket.

Overflater og innredning kjøkken. Bruksslitt kjøkken. Ingen akutte forhold. Kan vurderes utskiftet/oppgradert.

Varmtvannstank. Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år. Eier opplyser: Dersom man avslutter dusj med kaldt vann så tar det veldig lang tid å få varmt vann igjen. Så lenge dusj avsluttes med lunket/varmt vann er ikke dette noe problem. Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.

Helse, miljø og sikkerhet. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Balkongrekkverk målt til 88 cm. Krav 100 cm. Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

#### VIKTIG:

Du bør lese tilstandsrapport, eiendomsmeglers beskrivelse i salgsprospektet og selgers egenerklæring nøye. Du kan ikke klage på forhold som du har fått opplysninger om i tilstandsrapporten, i salgsoppgaven eller på andre måter. Se på tilstandsgrad og anslått utbedringskostnad for å danne deg et bilde av hva du må regne med av kostnader og eventuelle arbeider på boligen fremover. Husk at en anslått kostnad ikke er det samme som faktisk kostnad. Merk også at anslått utbedringskostnad bare er utbedring av konkrete avvik, etter den standarden som boligen har. Oppgradering til dagens standard kan koste mer.

Husk: Å kjøpe en brukt bolig er ikke det samme som å kjøpe en ny bolig. Gjør en vurdering av boligens alder, tilstand og type. I en eldre bolig, kan det være avvik som ikke er beskrevet, men som du ikke kan klage på til selger.

#### SAMMENDRAG SELGERS EGENERKLÆRING

Selger ønsker å trekke frem følgende i sin egenerklæring (utdrag):

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Sprekk i en flis under toalettet. Dette ble ikke oppdaget før takstmann var på befaring.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Oppussing av baderom i regi av sameiet utført i 2014. Utført av: Bravida.

Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet? Total fornying av baderom i hele sameiet.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av faglært. Gammelt soilrør på baderomstamme ble erstattet i forbindelse med oppussing av våtrom i 2014. Kjøkkenstammen ble fornyet med strøpme etter dette. Utført av: Bravida og TT-teknikk.

Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende? Brannvesenet var på befaring i 2024, og de konkluderte med at skorsteinen var i god stand og hadde god trekk. Det har vært to tilfeller av røykinnregning i leiligheten etter dette når beboer i første etasje fyrer (har skjedd ved ca temp 0 begge ganger). Etter råd fra fagpersonell har jeg åpnet lufteluke for å forbedre ventilasjonen (denne var murt igjen). Jeg har også tettet rund rørinntak til pipe og lagt på ny tetting med flettet tetningsgarn.

Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Kontroll av el-anlegg i 2018. Avvik utbedret.

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Utskifting av vinduer utført i 2023. Utført av: Takst og vinduspesialisten.

Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld? Det planlegges arbeid på tak. Fremdrift usikkert, men sameiet vil måtte ta opp lån.

For ytterligere informasjon ber vi interessenter foreta en grundig gjennomgang av eiers egenerklæring som følger vedlagt i salgsoppgaven. Denne inneholder informasjon av vesentlig betydning for eiendommen.

#### **MODERNISERING OG PÅKOSTNINGER**

Moderniseringer i boligen:

2023: Nye vinduer og balkondør. I 2023 ble det også utført kontroll av pipeløp. Siden 2023 har det vært OK å fyre i peisen.

2018: Strømpekjørt kjøkkenstamme. Kostander ble dekket av sameiet

2014: Oppussing våtrom 2014 inkl vann og avløpsrør.

Større rehabilitering og vedlikehold i sameiet:

2024: 2 stk nye på loft ble skiftet ut, og utbedring og rens av ventilasjonskanalene.

2023: Nye vinduer og balkondør i helle bygget. Kontroll av pipeløp.

2018: Rørfornyng av 2 stk kjøkkenstammer m/gren, samt bunnledninger for spillvann.

2014: Renovering av bad, samt renovering av 4 stk vertikal stamme for vann og avløp.

#### **REGULERINGS- OG AREALPLANER**

Eiendommen er regulert til spesialområde bevaring bolig iht. S-3008. Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående byggesaker:

Etterstadgata 30 - utbygging av loft. Saksnummer: 202509582. Siste dok. 12.03.2026.

Etterstadgata 19 - oppføring av enebolig og delvis riving av bakgårdsbebyggelse. Saksnummer: 202507926. Siste dok. 28.11.2025.

Orknøygata 4 - endring i bærekonstruksjoner. Saksnummer: 202512905. Siste dok. 30.10.2025.

Etterstadgata 15 - oppføring av bolig. Saksnummer: 202511568. Siste dok. 04.05.2026.

Danmarks gate 56 - påbygg med takoppløft. Saksnummer: 202520672. Siste dok. 28.10.2025.

Danmarks gate 52 - forhåndskonferanse, fasadeendring. Saksnummer: 202523348. Siste dok. 06.05.2026.

Eiendommen er verneverdig. Den er kommunalt listeført av Byantikvaren i Oslo som bygningslokalitet og enkeltminne bygning. Dette kan medføre at større endringer av bygningen må godkjennes av kommunen eller fylket før igangsetting. For mer informasjon se [byantikvaren.oslo.kommune.no](http://byantikvaren.oslo.kommune.no).

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Utsnitt av plan med tilhørende bestemmelser, eventuelt målebrevskart, tegninger samt grunnboksutskrift kan fås ved henvendelse til megler.

#### **OPPVARMING**

Leiligheten varmes opp gjennom elektrisitet med panelovn og peis i stuen. Badet har elektriske varmekabler i gulvet.

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

#### **TV/INTERNETT/BREDBÅND**

Telia er leverandør av internett og kabel-TV.

Det er kun internett (kollektiv bredbånd 200) som er inkludert i felleskostnadene. TV kan bestilles gjennom Telia som tillegg og betales av den enkelte beboer.

#### **PARKERINGSFORHOLD**

Det er tre stk p-plasser på fremsiden av blokka. Disse kan brukes 1 time med gyldig p-lapp i frontruta (tilgjengelig for alle beboere). Ved spesielle behov kan man også benytte p-plassene lenger, men da må det avklares med styreleder og registreres i app som han har tilgang til.

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 3 850,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 1 300,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser

#### **VEI/VANN/KLOAKK**

Offentlig vei. Offentlig vann og kloakk, via private stikkledninger.

#### **ADGANG TIL UMLEIE**

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. I sameiets vedtekter er grensen satt til 60. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

#### **FERDIGATTEST/MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE**

Et uattestert ekspedisjonsdokument for våningshus, datert 1946, er funnet i kommunens arkiver. Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet. Det er i seg selv ingen ferdigattest men ble brukt til å påføre statusopplysninger i saken. Noen ekspedisjonsdokumenter har en dato for ferdigattestering. Kommunen opplyser at det er rimelig å tro at saken er ferdigattestert dersom slik dato er påført, selv om det ikke finnes noen egen Ferdigattest i arkivene. Er ikke dato utfylt i ekspedisjonsdokumentet, kan man ikke gå ut i fra at tiltaket ferdigattestert. Megler har ikke ytterligere informasjon om dette forholdet og på grunn av byggets alder anses det for å være uten betydning.

Det gjøres oppmerksom på at kommunen nå ikke utsteder ferdigattest på tiltak omsøkt før 1998

Det foreligger ferdigattest på renovering av 17 bad datert 2015.

At slike tillatelser/attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/godkjent.

Dagens planløsning stemmer med originale tegninger.

#### **RADONMÅLING**

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

#### **INNHold**

Leiligheten ligger i byggets 3. etasje og inneholder: Entré, stue, soverom, bad og kjøkken.

- 2,61m takhøyde.

I tillegg disponerer boligen en panelt bod i Uetg på 2,7 kvm. Mrk. 12. Samt en netting loftsbod på ca. 7 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 1 kvm. Mrk. 12.

Vedlagte plantegning er ikke i målestokk og derfor kun å anse som en skisse. De oppgitte arealer er hentet fra

tilstandsrapport utført av Tore Jan Fevang.

#### STANDARD

Sjarmerende leilighet med god planløsning i 3.etasje. Store vindusflater er med på å skape gode innvendige lysforhold og et luftig preg. Leiligheten er gjennomgående og har en god samt arealeffektiv planløsning med praktisk rominndeling.

#### ENTRÉ/GANG

Praktisk entré som binder alle rommene i leiligheten. God plass til oppheng av yttertøy og oppbevaring av sko i entréen. Malt glatt entrédør B30 – 35dB (brann- og lyddør).

- Automatsikringer med 2 x skap i felles trappegang.

#### SEPARAT KJØKKEN

Kjøkkenet er for de fleste et av de viktigste rommene i hjemmet. Eldre Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut. Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenbenk fra 2000. Plass til et spisebord ved vindu med utsikt over nydelige Etterstad kolonihage.

- Hvitevarene medfølger salget.

#### STUE

Stuen har god plass til sofagruppe og salongbord. Naturlig plass til tv og lydanlegg. Spisebords gruppen finner sin naturlige plass i rommet, og man kan enkelt invitere venner og familie til middag. I stuen finner du også en peisovn som gir hygge og god varme på kalde vinterdager.

- Himlingshøyde er ca. 261 cm. i stuen.

#### BALKONG

Utgang fra stuen til herlig vestvendt balkong på ca. 3 kvm. Fra balkongen har man flott utsikt mot Vålerengas sjarmerende trehusbebyggelse og Holmenkollåsen. Her er det fin plass til balkongmøbler og grill. Her kan du nyte sene høstkvelder under et varmt pledd, eller late og varme sommerdager! Ifølge selger er det sol på balkong fra ca. klokken kl. 15.00 i mai og til den går ned. Nydelig solnedganger i følge selger.

Det er også flere fine plasser med sol nede i bakgården. Her har du morgensol frem til ca kl. 13.00 i mai i følge selger.

#### SOVEROM

Romslig og lunt soverom med god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord, garderobeskap og annet ønsket møblement. Skyvedørgarderobeskap. Garderobeskap medfølger salget. Soverommet er vendt mot Etterstad kolonihage.

#### BAD/WC

Leiligheten har et pent bad som ble pusset opp i 2014 i regi av sameiet. Innredningen består av nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Det er mekanisk avtrekk.

#### INNVENDIGE OVERFLATER

Gulv: parkett og laminat.

Vegg: malte flater.

Tak: malte flater.

#### VENTILASJON

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg- og vindusventiler. Nye avtrekksvifter på loft i 2024.

#### HVITEVARER

Hvitevarer medfølger salget. Alle ovennevnte gjenstander leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell

gjenværende leverandørgaranti.

#### **INNBO OG LØSØRE**

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og tilbehørslisten som fremkommer lenger bak i salgsoppgaven.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i den vedlagte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

Bransjens liste over løsøre og tilbehør er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

#### **AREALER**

BRA - i: 47 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 51 m<sup>2</sup>

TBA: 3 m<sup>2</sup>

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller

BRA-e: 3 m<sup>2</sup> Leiligheten disponerer 1 panelt bod i Uetg på 2,7 kvm. Mrk. 12.

3. etasje

BRA-i: 47 m<sup>2</sup> Entré, stue, soverom, bad og kjøkken.

5. etasje

BRA-e: 1 m<sup>2</sup> Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod på ca. 7 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 1 kvm. Mrk. 12.

TBA fordelt på etasje

3. etasje

3 m<sup>2</sup> Balkong

#### **IKKE MÅLBARE AREALER**

Loftsbod på ca. 7 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 1 kvm.

#### **FELLESAREALER OG RETTIGHETER TIL BRUK**

Tilgang til bruk av sameiets fellesvaskeri, innendørs sykkelparkering, bakgården og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

#### **BYGNINGSSAKKYNDIG KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING**

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.

## ØKONOMI

### PRISANTYDNING

Kr. 4 300 000,-

### FELLESKOSTNADER

Kr. 3 817,-/mnd

### FELLESKOSTNADER INKLUDERER

Kabel-TV og internett, vaktmestertjenester, fellesvaskeri, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, kommunale avgifter, generell drift og vedlikehold av eiendommen.

Herav:

Felleskostnader: 3077,-

Kollektiv Bredbånd 200: 383,-

Avdrag lån vindu: 237,-

Renter felles lån: 3748,-

Felleskostnadene justeres normalt en til to ganger årlig i forhold til sameiets faktiske utgifter. Det tas forbehold om fremtidige endringer i sameiets lånebetingelser.

Kjøper må selv tegne innboforsikring.

### FORMUESVERDI - PRIMÆR

Kr. 1 224 336,- som primærbolig for 2025

### FORMUESVERDI - SEKUNDÆR

Kr. 4 897 344,- som sekundærbolig for 2025

### INFORMASJON OM FORMUEVERDI

Basert på prisantydning har Skatteetatens boligkalkulator beregnet boligens formuesverdi til her nevnte formuesverdi, når boligen benyttes til primærbolig.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

### OMKOSTNINGER

Prisantydning kr. 4 300 000,-

I tillegg kommer følgende gebyrer:

- Dokumentavgift til staten 2,5 % av kjøpesummen, kr. 107 712,- ved prisantydning

- Tinglysingsgebyr skjøte kr. 545,-

- Tinglysingsgebyr kr. 545,-

Total kjøpesum inkl. fellesgjeld, gebyrer og avgifter: Kr. 4 417 278,-

Av dette utgjør kr. 8 477,- andel fellesgjeld som ikke skal betales inn ved overtakelse, men som følger boligen ved salg.

- Som kjøper har du mulighet til å tegne Boligkjøperforsikring -Söderberg & Partners til kr. 11 900,-.

Vi gjør oppmerksom på følgende:

- Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning.
- Det tas forbehold om endringer i offentlig gebyrer, satser etc.

#### **BETALINGSBETINGELSER**

Det tas forbehold om endring i offentlige gebyrer. Kjøpesum samt omkostninger innbetales senest per overtagelsesdato. Kjøper er selv ansvarlig for at alle innbetalinger er meglerforetaket i hende til avtalt tid og må selv påse at eventuell bankforbindelse er informert om dette. Innbetaling av kjøpesum skal skje fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

#### **SERVITUTTER/RETTIGHETER**

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

301/232/117/12:

27.02.1858 - Dokumentnr: 900130 - Bestemmelse om deleforbud

Bestemmelse om bebyggelse

Bestemmelse om benyttelse

Bestemmelse om gjerde

Med flere bestemmelser

Overført fra: Knr:0301 Gnr:232 Bnr:117

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1995 - Dokumentnr: 70927 - Urådighet

Staten, kommuner og organisasjoner som eies eller kontrol-leres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger,må som erverver eller leietaker ha godkjennelse av styret.

Gjelder denne registerenheten med flere

12.12.1995 - Dokumentnr: 70927 - Seksjonering

Opprettet seksjoner:

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1015/20000

11.04.2022 - Dokumentnr: 396702 - Reseksjonering

Snr: 12

Formål: Bolig

Sameiebrøk: 1015/20987

Vederlag: NOK 255 000

Omsetningstype: Uoppgitt

Seksjon opprettet fra fellesareal

Endring av fellesareal

#### **FORSIKRINGSSKAP**

Gjensidige Forsikring ASA

#### **POLISENUMMER**

979474334

## OM SAMEIET

Eierseksjonssameiet Etterstadgata 28 består av en blokk med til sammen 21 seksjoner. 20 boligseksjoner og en næringsseksjon.

Styrets epost: etterstadgata28@gmail.com

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL.

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 78855190.

Sameiet har 1 ansatt.

Vaktmester: Gary Monteith mobilnr: 92098127

Sameiet eier lokalet/næringsseksjon, snr. 21. Hver eierseksjon, fra snr. 1 til snr. 20, eier 1 andel i den nye snr. 21, og denne andelen skal følge ved salg. Ny eier må tinglyses på dette fellesarealet.

Brannsikringsutstyr:

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

TV og Bredbånd:

Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd rettes til Telia på [www.telia.no](http://www.telia.no) eller til kundesenter tlf.nr. 924 05 050.

## STYRETS ARBEID

Styret har i perioden avholdt 5 styremøter. I begynnelsen av året ble det gjort en større jobb på ventilasjonsanlegget som sluttet å fungere på tampen av 2023. De to ventilasjonsviftene på loftet ble skiftet ut, og det ble gjennomført en viktig utbedring av en av ventilasjonskanalene. Det har vært en byggbefaring gjennomført av BORI Prosjekt for å vurdere byggets tilstand. Dette resulterte i en kort tilstandsrapport. Noe av det som ble påpekt er snøinntrengning på loft, og skader/avskallinger på fasade/balkonger. Dette er noe som må utbedres og som styret vil jobbe med framover. I følge styret på mail 12 mai 2026: Tidshorisont er at vi ønsker å starte dette arbeidet om ca. 2 år (når lånet på vinduer er nedbetalt).

Styret har inngått avtale om utleie av parkerings- og plenplass til Malercompagniet, som har arbeidet i Etterstadgata 30. Leieforholdet startet i april 2024, og skulle ha vart i 4 måneder, men løper fortsatt. Avtalen har gitt gode inntekter til sameiet. Ifølge selger ble denne avtalen avsluttet i april 2026. Det ble gjennomført 1 dugnad i 2024.

I forbindelse med renovering av fasade og tak i løpet av noen år, må det påregnes at felleskostnadene vil øke. Hvor mye er det ikke mulig å si noe om nå. Dette ifølge styret på mail 11 mai 2026.

## ANDEL FELLESGJELD

Kr. 8 477,- pr. 31.03.2026

## LÅNEBETINGELSER FELLESGJELD

Sameiet har to lån med følgende vilkår:

Bank: BOLIGBANKEN ASA 9666 01 60504

Type lån: Annuitet

Type rente: Flytende

Terminer per år: 4

Rentesats per 30.03.2026: 7,15%

Innfrielsesdato: 15.12.28

Restsaldo: 171 578,-

Andel av saldo: 0,- Seksjon 12 har imidlertid nedbetalt sin andel av særfordelt lån i juni 2021. Dette er et nytt lån av september 2023, til utskifting av vinduer.

Bank: BOLIGBANKEN ASA 9666 01 60490

Type lån: Annuitet

Type rente: Flytende

Terminer per år: 4

Rentesats per 30.03.2026: 7,15%

Innfrielsesdato: 15.06.31

Restsaldo: 545 870,-

Andel av saldo: 8 477,-

Dette er et refinansiering av særfordelt lån sameiet tidligere hadde i DnB.

Sameiet har panterett i den enkelte seksjon for seksjonens skyldige fellesutgifter og innskudd i vedlikeholdsfondet for inntil kr 20 000,-, med prioritet etter 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler, se vedtektene §5.

#### **ANDEL FORMUE**

Kr. 52 756,- pr. 31.12.2025

#### **REGNSKAP/BUDSJETT/KOSTNADSØKNINGER**

Innkalling/referat fra siste generalforsamling og regnskap/budsjett er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

#### **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

Sameiets inntekter i 2024 var totalt kr 1 125 274 mot budsjett kr 941 534. Avviket tilsvarer driftsinntekter på kr 181 500 som gjelder utleie av p-plass og plass til brakkerigg (60 000) og tilskudd fra Oslo kommune for vindusutskiftingen.

Sum kostnader i 2024 var totalt kr 657 762 mot budsjettert kr 750 589. Det ble budsjettert med kr 53 420 for vedlikehold av bygg i 2024, men dette overføres til 2025.

Resultatet av driften året 2024 viser et positivt årsresultat på kr 410 315.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Sameiet har pr 31.12.2024 negativ egenkapital med kr 267 835.

#### **BUDSJETT 2025**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025. Budsjettet er basert på en økning med 10% på innbetaling av felleskostnader. Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 168 185.

#### **Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettert med noe økte energikostnader sammenlignet med 2024.

#### **Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2025 på 10 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

#### **Kommunale avgifter i Oslo kommune 2025:**

Renovasjonsavgiften økes med 4%

Vann- og avløpsavgiften økes med 18%.

Tilsynsgebyr feiing kr.127,50, feiegebyr pipeløp/skorstein kr.1 250.

Øvrige driftskostnader:

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

#### **SIKRINGSFOND**

Sameiet er ikke tilknyttet sikringsfond. Sameiet har imidlertid legalpant i seksjonen, og manglende betaling av felleskostnader kan dermed tvangsinnføres av sameiet.

#### **FORRETNINGSFØRER**

BORI boligbyggelag

#### **FORKJØPSRETT**

Det foreligger ingen forkjøpsrett i sameiet.

#### **STYREGODKJENNELSE**

Sameiet praktiserer ikke styregodkjenning av nye eiere.

#### **DYREHOLD**

Hold av husdyr er tillatt, men må ikke sjenere andre beboere. Etter gjentatt begrunnet klage fra andre beboere forbeholder styret seg retten til å kreve husdyret fjernet etter gjentatt begrunnet klage fra andre beboere, kan styret kreve at husdyret fjernes.

#### **VEDTEKTER/HUSORDENSREGLER**

Vedtekter og husordensregler er innhentet og kan sees hos meglerforetaket.

Bestemmelser som er verdt å bemerke seg:

Balkonger må ikke brukes til lagringsplass for søppel. Tørking av tøy kan skje under brystningshøyde for balkongen. Fugler må ikke mates fra balkongen.

Blomsterkasser, markiser, skilt, flaggstenger o.l. Disse må kun anbringes utvendig på bygningen etter tillatelse fra styret.

#### **BEBOERNES FORPLIKTELSER OG DUGNADER**

Felles dugnad.

Selger: Dugnad pleier å være etter årsmøtet, og avsluttes med pizza til alle fremmøtte.

#### **DIVERSE OPPLYSNINGER**

##### **DIVERSE**

Seksjonseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løsøre forsikring og evt. andre påløpte kostnader som ikke dekkes av husleien.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart sameiets fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

##### **LEGALPANT**

Det gjøres oppmerksom på at sameiet har legalpanterett i seksjonen tilsvarende 2 x folketrygdens grunnbeløp for felleskostnader samt andre krav som skriver seg fra sameieforholdet.

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

frivillig eller etter pålegg, måtte selge seksjonen videre til noen som lovlig kan erverve den.

#### **OVERTAGELSE**

Etter avtale. Angi ønsket overtagelse ved budgivningen.

#### **BAKGRUNN FOR OPPLYSNINGER I SALGSOPPGAVEN**

Salgsoppgaven er utarbeidet ut ifra opplysninger som er gitt av selger, befaring av eiendommen samt innhenting av nødvendige dokumenter og evt. takst/tilstandsrapport.

#### **SALGSOPPGAVE SIST OPPDATERT**

12.05.2026

#### **ANSVARLIG MEGLERFORETAK**

Oslo øst Eiendomsmegling AS  
Hagegata 25 D, 0653 OSLO. TLF. 400 09 400

#### **MEGLER**

Julie Marie Lunde, Daglig leder/ Eiendomsmegler/ Partner  
Epost: julie@notar.no  
Mobil: 406 33 638

#### **MEGLERS VEDERLAG**

Prosentprovisjon med 1.00% av kjøpesum		(inkl. mva.)
Salgstilretteleggelse	kr. 16 000,-	(inkl. mva.)
Oppgjørsgebyr	kr. 7 290,-	(inkl. mva.)
Markedspakke	kr. 21 900,-	(inkl. mva.)
Visninger og overtakelse (pr. stk.)	kr. 3 900,-	(inkl. mva.)
Grunnpakke/Grunnbok/e-tinglysing	kr. 2 000,-	(inkl. mva.)

Direkte utlegg dekkes av selger.

Dersom handel ikke kommer i stand er følgende avtalt om meglerforetakets vederlag: Intet salg - ingen regning. Oppdragsgiver betaler bare hvis det blir salg. Boligselgerforsikring, bygningsrapport, takst og annonsering utover avtalt markedspakke inngår ikke i garantien, men kan bestilles direkte fra leverandør.

#### **VIKTIG INFORMASJON**

##### **BOLIGSELGERFORSIKRING**

For denne eiendommen er det tegnet boligselgerforsikring.

##### **BOLIGKJØPERFORSIKRING**

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri. Se produktark, vedlagt salgsoppgave, for nærmere informasjon og priser.

Forsikringen er meglet fram av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandling foretas av Crawford & Company.

##### **SENTRALE LOVER**

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å

kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsesakkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut i fra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil opplysninger ikke ble rettet i tide på en tydelig måte. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Dersom eiendommen har et mindre grunnareal (tomt) enn kjøperen har regnet med, er det likevel ikke en mangel hvis ikke arealet er vesentlig mindre enn det som fremkommer av salgsdokumentene, jf. avhl-3-3.

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

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

Både kjøper og selger er forpliktet til å signere den standard kjøpekontrakten som er utarbeidet av Notar i forbindelse med eiendomshandler. Kjøpekontrakten kan gjennomgås hos eiendomsmegleren før budet legges inn.

#### **PERSONOPPLYSNINGSLOVEN**

Ditt personvern er viktig for Notar og vi er opptatt av å verne om personopplysningenes integritet, tilgjengelighet og konfidensialitet. All behandling av personopplysninger i Notar skal følge det til enhver tid gjeldende personvernregelverket, herunder GDPR og personopplysningsloven. Les mer om dette her: <https://notar.no/personvern.aspx>.

#### **HVITVASKINGSREGLENE**

Eiendomsmedglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmedglere pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Hvis kjøper ikke bidrar til at medglere får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen med selger. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom det er selger som ikke bidrar til at medglere får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmedglere stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven. Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Notar ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Kjøper oppfordres til å innbetale kjøpesummen som ikke kommer fra låneinstitusjon, i en samlet innbetaling fra egen konto i norsk bank. Dersom innbetaling likevel må foretas på annen måte, må medglere orienteres med begrunnelse og informasjon om innbetalers navn, før innbetaling av oppgjør.

## VEDLEGG

- Tilstandsrapport, datert 24.03-2026
- Egenerklæringsskjema, datert 08.05-2026
- Boliginformasjon, datert 08.04-2026
- Siste årsregnskap
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest
- Informasjon om nye regler fra 01.01.2022
- Tilbehør og løsøreliste
- Informasjon vedrørende Help Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Budskjema

## BUDGIVNING

Det første budet skal inngis skriftlig på Notar sitt budskjema, påført budgivers signatur og vedlagt kopi av legitimasjon. Alternativt kan man legge inn bud elektronisk, ved bruk av "Gi bud" knapp i nettannonse, hvor budgiver må legitimere seg med BankID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgiver at bud er mottatt.

Bud som ikke er skriftlig, eller som har en kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Et bud er bindende for budgiver frem til angitt akseptfrist.

Bestemmelser om budgivning gitt i medhold av eiendomsmeglingsloven § 6-8 kommer til anvendelse ved utførelsen av Oppdraget. For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan avvises.

Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud. Selger må skriftlig akseptere budet før budaksept kan formidles til budgiver.

Fra og med 01.07.25 ble det ikke lengre være lovlig å legge inn hemmelige bud. Megler kan dermed ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handelen er kommet i stand. Alle som har inngitt bud på eiendommen kan kreve kopi av budjournalen i anonymisert form etter at budrunden er avsluttet.

For øvrig vises det til "Forbrukerinformasjon om budgivning" som er inntatt i salgsoppgaven.

# Denne boligen vil jeg gjerne ha!

## Hva nå?

### 1 - KONTAKT MEGLER

Registrer din interesse og megleren holder deg oppdatert.

### 2 - HA FINANSIERING PÅ Plass

Undersøk med banken hvor mye du kan få i lån, og be om evt. finanseringsbevis.

### 3 - UNDERSØK BOLIGEN

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 alle vedlegg.

### 4 - BUDGIVNING

Dersom du ønsker å by kan første bud gis via GI BUD-knappen på hver eiendom, eller du kan fylle ut budskjema som leveres/sendes til megler. Påfølgende bud må også være skriftlige, men kan i tillegg gis via SMS eller epost. Se forbrukerinformasjon om budgivning i prospekt.







# Vedlegg

## ETTERSTADGATA 28B

- Tilstandsrapport, datert 24.03-2026
- Egenerklærings skjema, datert 08.05-2026
- Boliginformasjon, datert 08.04-2026
- Siste årsregnskap
- Vedtekter
- Husordensregler
- Energiattest
- Informasjon om nye regler fra 01.01.2022
- Tilbehør og løseliste
- Informasjon vedrørende Help Boligkjøperforsikring
- Forbrukerinformasjon om budgivning
- Budskjema

# Tilstandsrapport

 Selveierleilighet  
 Etterstadgata 28 B, 0658 OSLO  
 OSLO kommune  
 # gnr. 232, bnr. 117, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 51 m<sup>2</sup> BRA-i: 47 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 24.03.2026

Rapportdato: 08.05.2026

Oppdragsnr.: 16592-1859

Eiendomsverdi ref nr: RO1560

Autorisert foretak: Norges Takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Tore Jan Fevang

Vår ref: Tore Jan Fevang



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

## Norsk takst

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



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

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

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

## Norges Takst AS

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

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

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

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

Vi utfører oppdrag i Oslo og Akershus.

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



Rapportansvarlig

Tore Jan Fevang

Uavhengig Takstingeniør

tjf@norges-takst.no

916 35 490



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en 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 fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot 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
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løpsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for 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 eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 3 etasje og det medfølger 1 bod i kjeller og 1 på loft.

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

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, inneklimateknikk kan være strengere.

Eldre Ikeakjøkkenet og badet med røropplegg fra 2014 i regi av sameiet.

Informasjon om leiligheten er gitt av selger.

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

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

## Selveierleilighet - Byggeår: 1949

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.  
Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).  
Balkong utenfor stue i betong med malt dekke.  
Størrelse ca. 3 kvm.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på kjøkkengulv.  
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Ny pakning i ovnsdøren og tettet rundt røykrør mot pipe.  
Innvendig har boligen originale ettermalte glatte dører.  
Skyvedørgarderobe. Garderobeskap.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderommet fra 2014 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin. Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: kontrollerklæringer, FDV og mappe fra entrepenør i 2014.  
Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.  
Gulvet er flislågt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13-20 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm. Nedsenket dusjsone.  
Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.  
Det er mekanisk avtrekk.  
Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende

konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning.  
Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.  
Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Eldre Ikeakjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppssystem.  
Kombifryskap anbefales montert.  
Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikket i rørskap på baderomsvegg med stoppekran.  
Det er avløpsrør av støpejern.  
Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg- og vindusventiler.  
Nye avtrekksvifter på loft i 2024.  
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenbenk fra 2000.  
Ettermontert vannsikring/Waterguard.  
Elektrisk oppvarming samt ildsted.  
Downlights bad.  
Panelovn.  
Automatsikringer med 2 x 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.  
Brannslukkingsapparat ble kontrollert i april 2025. Datert 2011.  
Flere røykvarslere.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

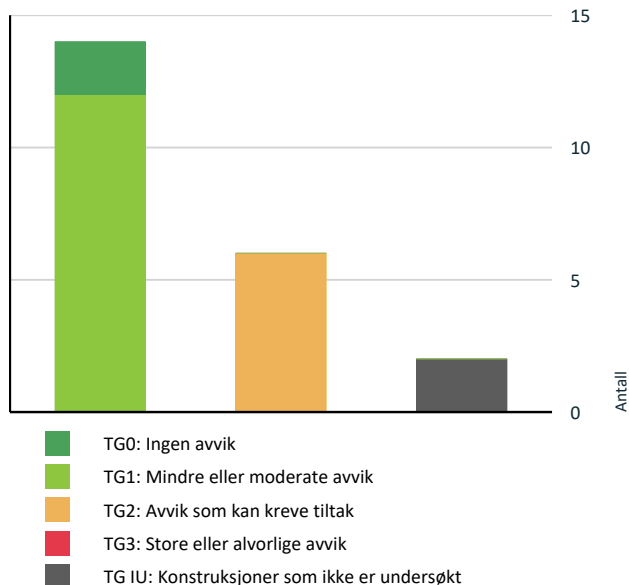
[Gå til side](#)

### Selveierleilighet

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

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

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

**!** Våtrom > 3. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

**!** Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

## HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

## 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 IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

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

**!** Våtrom > 3. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### **!** TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

**!** Innvendig > Pipe og ildsted [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## SELVEIERLEILIGHET

**Byggeår**  
1949

**Kommentar**  
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen. H302.

**Anvendelse**  
Leiligheten er bebodd av eier.

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

**Vedlikehold**  
Leiligheten er jevnlig vedlikeholdt. Noe eldre kjøkken.

### Tilbygg / modernisering

2014	Modernisering	Oppussing våtrom 2014 inkl vann og avløpsrør.
2018	Modernisering	Strømpeskjørt kjøkkenstamme 2018. Kostander ble dekket av sameiet.
2023	Modernisering	Nye vinduer og balkongdør. Faktura ligger vedlagt
2023	Modernisering	I 2023 ble det også utført kontroll av pipeløp. Siden 2023 har det vært OK å fyre i peisen.
2024	Modernisering	2 stk nye ventilasjonsvifter på loft ble skiftet ut, og utbedring og rens av ventilasjonskanaler.

## UTVENDIG

### TG 0 Vinduer

**Beskrivelse**  
Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.  
**Årstall:** 2023      **Kilde:** Faktura e.l

### TG 0 Dører

**Beskrivelse**  
Bygningen har malt balkongdør i tre med 3-lags glass.  
**Årstall:** 2023      **Kilde:** Faktura e.l

### TG 1 Dører - 1

**Beskrivelse**  
Malt glatt entrédør B30 - 35dB (brann- og lyddør).

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

**Beskrivelse**

Balkong utenfor stue i betong med malt dekke.  
Størrelse ca. 3 kvm.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

**Beskrivelse**  
Innvendig er det gulv av parkett og laminat. Veggene har malte flater. Innvendige tak har malte flater.

**Vurdering av avvik:**  
• Overflater har en del slitasjegrad utover det en kan forvente.  
Generelt bruksmerker i gulv.

**Konsekvens/tiltak**  
• Andre tiltak:

Gulvet fungerer med dette avviket. Ingen umiddelbare tiltak men kan vurderes utbedret.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

**Beskrivelse**  
Etasjeskiller er av betongdekke.  
Målt vilkårlig +/- 13 mm skjevhet på stuegulv. Målt vilkårlig +/- 12 mm skjevhet på kjøkkengulv.

### TG 2 Pipe og ildsted

**Beskrivelse**  
Boligen har mursteinspipe og vedovn. Ny pakning i ovnsdøren og tettet rundt røykrør mot pipe.

**Vurdering av avvik:**  
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.

Styreleder opplyser til selger:  
Det var ikke nødvendig med piperehabilitering.  
Da brannvesenet var på befaring ifm med at jeg ville installere vedovn, sa de at skorsteinen var i god stand og hadde god trekk.

**Konsekvens/tiltak**  
• Tidspunkt for piperehabilitering nærmer seg.



Vedovn i stue

### TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Innvendig har boligen originale ettermalte glatte dører.

## Vurdering av avvik:

- Enkelte av innvendige dører har en del slitasje.

Slakk i flere dørklinker. (foring kan monteres på vrider firkantpinne)

## Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må påregnes.

Modne for oppgradering/utskiftning.



Originale oppmalte dører

## ! TG 1 Andre innvendige forhold

### Beskrivelse

Skyvedørgarderobe. Garderobeskap.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD

#### Generell

### Beskrivelse

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2017.  
Dokumentasjon: kontrollerklæringer, FDV og mappe fra entrepenør i 2014.

Årstall: 2014 Kilde: Info fra sameie/borettslag

### 3. ETASJE > BAD

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt. Downlights i himling.

Årstall: 2014 Kilde: Info fra sameie/borettslag

## Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Sprekk i en veggflis under wc.

Glipp i silikonfuge mot gulv i samme område.

## Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Bør vurderes utbedret. Våtrommet fungerer med dette avviket.



Sprekk i en veggflis under wc.

### 3. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 13-20 mm i dusjsone. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 38 mm. Nedsenket dusjsone.

Årstall: 2014 Kilde: Info fra sameie/borettslag

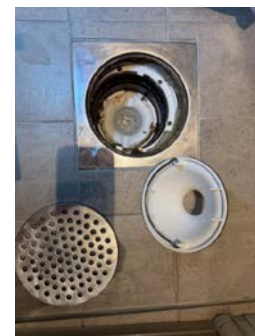
### 3. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

### Beskrivelse

Det er plastsluk og smøremembran med dokumentert utførelse.

Årstall: 2014 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Sluk i dusjsone.

### 3. ETASJE > BAD

## ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

### Beskrivelse

Baderommet fra 2014 har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegg/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

Årstall: 2014 Kilde: Info fra sameie/borettslag

# Tilstandsrapport



Røropplegg underi servantskap

## 3. ETASJE > BAD

### TG 1 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

Årstall: 2024      Kilde: Info fra sameie/borettslag

## 3. ETASJE > BAD

### TG IIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner. Murvegger tillater ikke hulltagning.

Det ble dog foretatt enkle søk etter fukt i vegger med fuktindikator Protimeter MMS2.

Måler viste ikke indikasjon på unormale fuktverdier.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Eldre Ikeakjøkken har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er vannstoppsystem.

Komfyrvakt anbefales montert.

#### Vurdering av avvik:

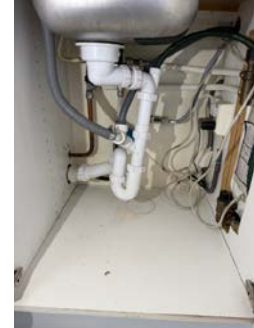
- Det er avvik:

Brukslitt kjøkken.

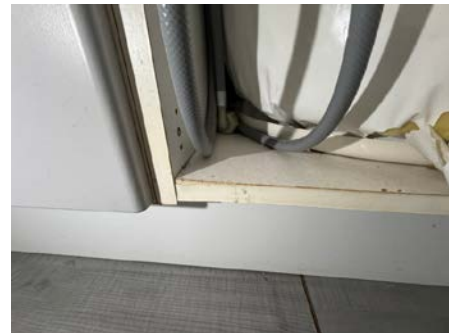
#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen akutte forhold. Kan vurderes utskiftet/oppgradert.



Røropplegg i kjøkkenbenk



Svelleskader i skrog.



Brukslitt kjøkken

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG I Avtrekk

#### Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG I Vannledninger

#### Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap på baderomsvegg med stoppekran.

Årstall: 2014      Kilde: Info fra sameie/borettslag

# Tilstandsrapport



Rørskap på baderomsvegg med stoppekran.

## ! TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Det er avløpsrør av støpejern.

Årstall: 2014 Kilde: Info fra sameie/borettslag

## ! TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon. Tilluft i vegg-og vindusventilert.  
Nye avtrekksvifter på loft i 2024.

Årstall: 2024 Kilde: Info fra sameie/borettslag



Utvendig luftgaller

## ! TG 2 Varmtvannstank

### Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenbenk fra 2000.  
Ettermontert vannsikring/Waterguard.

Årstall: 2000 Kilde: Produksjonsår på produkt

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

### Eier opplyser:

Dersom man avslutter dusj med kaldt vann så tar det veldig lang tid å få varmt vann igjen. Så lenge dusj avsluttes med lunket/varmt vann er ikke dette noe problem.

### Konsekvens/tiltak

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



Varmtvannstanken er på ca. 120 liter i kjøkkenbenk fra 2000.

## ! TG 1U Andre installasjoner

### Beskrivelse

Elektrisk oppvarming samt ildsted.  
Downlights bad.  
Panelovn.

## Elektrisk anlegg

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

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

### Beskrivelse

Automatsikringer med 2 x skap i felles trappegang.

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

### Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ukjent**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Ja**  
**Utbedring etter eltilsyn i 2018.**  
**Dokumentasjon for badet i egen mappe.**

# Tilstandsrapport

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ja 2018**

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Ukjent**

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

## Generelt om anlegget

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

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ukjent**

## Generell kommentar

Det foreligger ikke rapport siste 5 år 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.



Elskap 1, plassert i felles trappegang.



Elskap, 2 plassert i felles trappegang.



Kursoversikt

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

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



### Helse, miljø og sikkerhet

#### Beskrivelse

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

Brannslukkingsapparat ble kontrollert i april 2025. Datert 2011.

Flere røykvarslere.

#### Vurdering av avvik:

- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Balkongrekkverk målt til 88 cm. Krav 100 cm.

#### Konsekvens/tiltak

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

# Tilstandsrapport



Brannsløkkingsapparat ble kontrollert i april 2025 iflg. eier.-Datert 2011

# 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

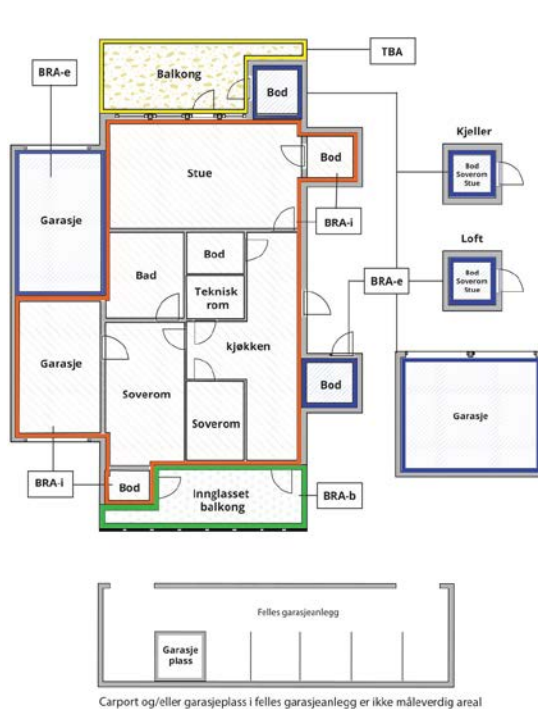
## Hva er måleverdig areal?

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 boden
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

# Arealer

## Selveierleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Loft		1		1	
3. Etasje	47			47	3
Underetasje		3		3	
<b>SUM</b>	<b>47</b>	<b>4</b>			<b>3</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>51</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
3. Etasje	Entré, stue, soverom, bad, kjøkken		
Underetasje		Bod	

### Kommentar

Arealet er beregnet ut i fra oppmåling på stedet.

Arealer beregnes etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Takhøyde stue 261 cm.

Leiligheten disponerer 1 panelt bod i Uetg på 2,7 kvm. Mrk. 12.

Leiligheten disponerer 1 netting loftsbod på ca. 7 kvm ved gulv. Skråtak. Målbart ca. 1 kvm. Mrk. 12.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
24.3.2026	Tore Jan Fevang Mari Sjaastad	Takstingeniør Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	232	117		12	508 m <sup>2</sup>	Fellesareal iflg. Infoland online.	Eiet

### Adresse

Etterstadgata 28 B

### Hjemmelshaver

Sjaastad Mari

### Kommentar

Eventuell andel av formue/fellesgjeld er ikke mottatt eller vurdert.

### Boligselskap

Eierseksjonssameiet  
Etterstadgt 28

### Eierandel

1015 / 20987

### Forretningsfører

Sebra Forvaltning

### Organisasjonsnr

979474334

## Eiendomsopplysninger

### Adkomstvei

Offentlig.

### 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	Avtalensnr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
---------	------------	------	----------------	--------------

### Kommentar

Felles forsikring for sameiet.  
Innboforsikring oppretter seksjonseier selv.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	08.05.2026	Mottatt og lest men ikke vedlagt tilstandsrapporten da befinner seg i prospektet.	Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Eier	24.03.2026	Påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	25.03.2026		Ikke gjennomgått		Nei
Ekspedisjons-dokument	04.04.1946	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Tegninger	22.06.1948	Oslo Kommune	Gjennomgått		Nei
Samsvarserklæring- KW Elektro AS	31.01.2018	utbedring av tilsynsrapport 4514934 Benke stikk Kjøkken	Gjennomgått		Nei
Faktura nye vinduer	05.09.2023	Sebra Forvaltning.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist 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 dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

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

## TILLEGGSSUNDERSØKELSER

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.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

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

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor 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.~~

Oppdragsnr.: 16592-1859

Befaringsdato: 24.03.2026

Side: 18 av 19

- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren 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/personvernerklaering/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/RO1560>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller

# Tilstandsrapportens avgrensninger

opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se  
[www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Notar Gamle Oslo	
Oppdragsnr.	
18-0015/26	
Selger 1 navn	
Mari Sjaastad	
Gateadresse	
Etterstadgata 28B	
Poststed	Postnr
OSLO	0658
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2014
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	12
Antall måneder	3
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	Gjensidige
Polise/avtalenr.	89024200

Document reference: 18-0015/26

## Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei  Ja

Beskrivelse

Sprekk i en flis under toalettet. Dette ble ikke oppdaget før takstmann var på befaring.

Initialer selger: MS

1

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

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Oppussing av badrom i regi av sameiet utført i 2014

Arbeid utført av

Bravida

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyhet?

Nei  Ja

Beskrivelse

Total fornying av badrom i hele sameiet

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja

Beskrivelse

Utført i regi av sameiet

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei  Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Gammelt soilrør på badromstamme ble erstattet i forbindelse med oppussing av våtrom i 2014. Kjøkkenstammen ble fornyet med strøpme etter dette.

Arbeid utført av

Bravida og TT-teknikk

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei  Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei  Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei  Ja

Beskrivelse

Brannvesenet var på befaring i 2024, og de konkluderte med at skorsteinen var i god stand og hadde god trekk. Det har vært to tilfeller av røykinnregning i leiligheten etter dette når beboer i første etasje fyrer (har skjedd ved ca temp 0 begge ganger). Etter råd fra fagpersonell har jeg åpnet lufteluke for å forbedre ventilasjonen (denne var murt igjen). Jeg har også tettet rund rørintak til pipe og lagt på ny tetting med flettet tetningsgarn.

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei  Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei  Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar

Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei  Ja

Beskrivelse

Kontroll av el-anlegg i 2018. Avvik utbedret.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc)?

Nei  Ja

Initialer selger: MS

2

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Utskifting av vinduer utført i 2023

Arbeid utført av

Takst og vinduspesialisten

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei  Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei  Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei  Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei  Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei  Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei  Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei  Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei  Ja

#### Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

Beskrivelse

Det planlegges arbeid på tak. Fremdrift usikkert, men sameiet vil måtte ta opp lån

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei  Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei  Ja

## Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringssselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringssselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringssselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringssselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmeglere ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Mari Sjaastad	41eda9d15ab1ff6169d972 884a2759bf4e03fd1c	08.05.2026 09:03:02 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 18-0015/26

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



**BORI BBL**  
Tlf: 63890200, firmapost@bori.no,  
Bankgiro: 6201.05.68418, Orgnr. 989987011MVA  
[bori.no](http://bori.no) Pb 323, 2001 Lillestrøm

Generert 08.04.26  
Vår ref.: 4038 / 12  
Meglerns ref.: 18-0015/26

## Boligopplysninger

<b>Seksjon</b>	12	<b>Bolignr</b>	H0302
<b>Boligselskap</b>	4038 Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28	<b>Etasje</b>	3.etg
<b>Adresse</b>	Etterstadgata 28 B, 0658 OSLO	<b>Oppr.ant.rom</b>	0
<b>Eier(e)</b>	Mari Sjaastad	<b>Bygningstype</b>	

## Felleskostnader og restanse

Selskapet er ikke med i sikringsordning for fellesutgifter.

Månedlig fakturering. Restanse pr 08.04.26: kr 3 817,00 (Med forbehold om feil). Det tas forbehold om at felleskostnadene på kort varsel kan endres av styret. Oppgitt beløp baserer seg på gjeldende felleskostnadsnivå.

Fakturalinje	2026-04	2026-05	2026-06	2026-07	2026-08	2026-09
Avdrag lån vindu	237	237	237	237	237	237
Felleskostnader	3 077	3 077	3 077	3 077	3 077	3 077
Kollektiv Bredbånd 200	383	383	383	383	383	383
Renter felles lån	51	51	51	51	51	51
<b>Total</b>	<b>3 748</b>	<b>3 748</b>	<b>3 748</b>	<b>3 748</b>	<b>3 748</b>	<b>3 748</b>

## Andel fellesgjeld

Bank	Term	Tot Restgjeld	Andel saldo	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA 7,15%	4	171 578	8 477	01.01.24 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.26				15.12.28

## Selskapets totale gjeld

Bank	Term	Restgjeld	Løpetid
BOLIGBANKEN ASA - 7,15%	4	171 578	01.01.24 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.26			15.12.28
BOLIGBANKEN ASA - 7,15%	4	545 870	01.01.24 -
Annuitetslån, Info pr 31.03.26			15.06.31

## Selskap og eiendom

<b>Selskap</b>	4038 Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28 (orgnr. 979474334)
<b>Antall enheter</b>	20
<b>Styrets e-post</b>	etterstadgata28@gmail.com
<b>Styreleder</b>	Per Gisle Galåen (91155901)
<b>Forsikring</b>	Gjensidige Forsikring ASA (Polise 979474334 (forsikringsnummer på polise av desember 2005 78855190))
<b>Festet tomt</b>	Nei
<b>Gnr/Bnr</b>	232/117
<b>Dyrehold</b>	Se vedtekter og eventuelle husordensregler. Kontakt styret for mer informasjon.
<b>Forkjøpsrett</b>	Ingen
<b>Styregodkjenning</b>	Nei

## Skattemelding 2025

<b>Gjeld</b>	kr 9 172,00	<b>Andre inntekter</b>	kr 1 134,00
<b>Formue</b>	kr 52 756,00	<b>Utgifter</b>	kr 818,00

## Merknader

Forretningsfører er ikke kjent med sameiets eventuelle parkeringsordninger

Selskapets lån: sameiet har to lån i Boligbanken med låne nummer 9666 01 60504 og 9666 01 60490. Lån 9666 01 60504 er nytt lån av september 2023, til utskifting av vinduer. Lån 9666 01 60490 er refinansiering av særfordelt lån sameiet tidligere hadde i DnB. Seksjon 12 har imidlertid nedbetalt sin andel av særfordelt lån i juni 2021. Særfordelt lån (IN-ordning): Se vedtektene § 5. Kapitalinnkalling og låneopptak: Årsmøtet 2023 vedtok at finansiering av forestående vindusutskifting skal foretas ved en delt løsning hvor en del faktureres eierne ved en kapitalinnkalling, en del tas av egenkapitalen til sameiet, i tillegg til et låneopptak på kr 300 000. Kapitalinnkalling ble fakturert eierne i 2023.

Dyrehold: Se husordensreglene

Vaktmester: Gary Monteith mobilnr: 92098127

Tv/Bredbånd: Spørsmål vedrørende kbabel-tv og bredbånd rettes til Telia [www.telia.no](http://www.telia.no) eller kundesenter mobnr: 924 05 050

I 2021 ble det gjort en resekjonering der det ble seksjonert ut et næringslokale (sykkelbod og deler av bakrom) for mulig framtidig utleie. Sameiet

# **Innkalling til ordinært årsmøte 05.05.2025 for 4038 Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28.**

Møtested: Etterstadgata 28

Tid: kl. 18:00

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i sakslisten i god tid før møtet.

Dersom du har forslag til årsmøtet, foreslår vi at du sender inn disse så tidlig som mulig, slik at de kan legges inn i sakspapirene på forhånd. Da sparer vi tid og vi kan på forhånd undersøke eventuelle konsekvenser.

NB: det er ikke lenger mulig å foreslå nye saker til sakslisten for dette møtet.

Avstemning vil foregå på tradisjonell måte, med håndsopprekning eller på annen egnet måte. Vi teller opp stemmene av får et resultat på hver sak før vi går videre til neste sak.

## **Saksliste**

Sak 1: Konstituering

Sak 2: Styrets årsrapport

Sak 3: Regnskap

Sak 4: Personvalg

## Sak 1: Konstituering

### Alternativ 1

"Styreleder Per Gisle Galåen velges til møteleder. Gary Stewart Monteith signerer protokoll med møteleder. Innkallingen, sakslisten og dagsorden godkjennes. Disse anses som gyldige i henhold til lover og vedtektene."

## Sak 2: Styrets årsrapport

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Styrets rapport angående foregående år tas til etterretning."

## Sak 3: Regnskap

Inntekter: 1 125 274 (mot budsjett 941 534)

Utgifter: 657 762 (mot budsjett 750 589)

Resultat: 410 315 (mot budsjett 117 852)

Kommentarer: Driftsinntekter på 181 500 gjelder utleie av p-plass og plass til brakkerigg (60 000) og tilskudd fra Oslo kommune (121 500). Det ble budsjettet med 53 450 for vedlikehold av bygg i 2024, men dette overføres til 2025.

### Styrets forslag ★ Styrets innstilling

"Regnskapet godkjennes og resultatet overføres til egenkapital"

## Sak 4: Personvalg

Det er også mulig for seksjonseiere som deltar på årsmøtet å stille til valg

Kandidater til **Styreleder (1 år)**:

- Per Gisle Galåen

Kandidater til **Styremedlem (1 år)**:

- Vegard Murvold Sporstøl
- Gjermund Holøyen

## ÅRSBERETNING FOR 2024

### TILLITSVALGTE OG ANSATTE

Siden ordinært årsmøte den 06.05.2024 har sameiets tillitsvalgte vært:

#### Styret:

Styreleder: Per Gisle Galåen 2024 (1 år)

Styremedlem: Vegard M. Sporstøl 2024 (1 år)

Styremedlem: Gjermund Holøyen 2024 (1 år)

### GENERELLE OPPLYSNINGER OM SAMEIET

#### Eiendommen:

Sameiet består av 1 blokk med til sammen 21 seksjoner. 20 boligseksjoner og 1 næringsseksjon.

Sameiets eiendom har gårdsnr. 232 bruksnr. 117 i Oslo kommune.

Sameiet er registrert i foretaksregisteret med organisasjonsnummer 979 474 334.

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Styret er ikke kjent med at det ytre miljøet forurenses i vesentlig grad.

#### Forretningsførsel og revisjon:

Forretningsførselen er i henhold til kontrakt utført av Bori BBL.

Sameiets revisor er SLM Revisjon AS.

#### Sameiets lån:

Annuitetslån med løpetid på 6 år og 6 mnd. Lånet løper med flytende rente. Det er ikke avtalt avdragsfri periode. Lånet forventes å være innfridd i 2031.

Lånet er åpent for individuell nedbetaling.

Opplysninger om lån i sin helhet er oppgitt i notene til årsregnskapet.

#### Vaktmestertjeneste:

Vaktmester: Gary Monteith

Mobilnummer: 920 98 127

#### Helse, miljø og sikkerhet (HMS):

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheten (Internkontrollforskriften) ble fastsatt ved kgl.res. 6. desember 1996 med virkning fra 1. januar 1997. Forskriftene stiller krav til at den enkelte virksomhet skal systematisere arbeidet med å etterleve bestemmelsene i lover og forskrifter gitt av det offentlige.

Boligselskap er definert som virksomhet og skal derfor ha internkontrollsystem. Dette omfatter blant annet kontrollsystem og oppfølging av brannvern, byggherreforskrifter ved bygge- og anleggsarbeid, lekeplasser og med elektrisk anlegg og elektrisk utstyr.

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

#### **Brannsikringsutstyr:**

I henhold til forskriftene skal det være installert røykvarsler og brannslukningsapparat eller brannslange i alle leilighetene. Eier/beboer har ansvaret for at utstyret finnes og fungerer.

#### **TV og Bredbånd:**

Spørsmål vedrørende kabel-tv og bredbånd rettes til Telia på [www.telia.no](http://www.telia.no) eller til kundesenter tlf.nr. 924 05 050.

#### **Forsikring:**

Sameiets eiendommer er fullverdiforsikret i Gjensidige Forsikring med forsikringsnummer 78855190.

Fullverdiforsikring vil si at forsikringsselskapet har ansvar for at sameiet til enhver tid har de riktige forsikringssummer. En forutsetning for dette er at forsikringsselskapet får melding om vesentlige verdiøkninger på bygninger, f.eks. ved rehabilitering og påbygging. Ved totalskade skal erstatningsbeløpet dekke oppføring av ny bygning av samme standard og størrelse. Forsikringen omfatter også bygningsmessige forandringer den enkelte seksjonseier gjør inne i boligen.

Egenandelen pr. skade utgjør kr 10 000 ifm. heldekning.

Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha forsikring som dekker innbo og løsøre.

**Hvis sameiets forsikring skal benyttes, må seksjonseier straks melde skaden til styret.**

#### **Årsoppgave – Ligningsverdi - Eiendomsskatt**

Seksjonseier får tilsendt årsoppgave med oppstilling over den enkelte seksjonseiers andel av sameiets skattepliktige inntekter, kostnader, formue og gjeld.

Ligningsverdien får den enkelte oppgitt hos Skatteetaten.

Eventuell eiendomsskatt faktureres seksjonseier direkte fra Oslo kommune v/ Kemnerkontoret.

#### **Energimerking av bolig**

Fra og med 1. juli 2010 ble det obligatorisk med energiattest for alle boliger som skal selges eller leies ut. Norges Vassdrags- og energidirektorat (NVE) har ansvaret for implementeringen av ordningen. På [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no) kan seksjonseierne selv utarbeide en energiattest for sin bolig.

## **STYRETS ARBEID**

Styret har i perioden avholdt 5 styremøter. I begynnelsen av året ble det gjort en større jobb på ventilasjonsanlegget som sluttet å fungere på tampen av 2023. De to ventilasjonsviftene på loftet ble skiftet ut, og det ble gjennomført en viktig utbedring av en av ventilasjonskanalene. Det har vært en byggbefaring gjennomført av BORI Prosjekt for å vurdere byggets tilstand. Dette resulterte i en kort tilstandsrapport. Noe av det som ble påpekt er snøinntrengning på loft, og skader/avskallinger på fasade/balkonger. Dette er noe som må utbedres og som styret vil jobbe med framover. Styret har inngått avtale om utleie av parkerings- og plenplass til Malercompagniet, som har arbeidet i Etterstadgata 30. Leieforholdet startet i april 2024, og skulle ha vart i 4 måneder, men løper fortsatt. Avtalen har gitt gode inntekter til sameiet. Det ble gjennomført 1 dugnad i 2024.

## **ÅRSREGNSKAPET FOR 2024**

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

Forutsetning om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Sameiets inntekter i 2024 var totalt kr 1 125 274 mot budsjett kr 941 534. Avviket tilsvarer driftsinntekter på kr 181 500 som gjelder utleie av p-plass og plass til brakkerigg (60 000) og tilskudd fra Oslo kommune for vindusutskiftingen.

Sum kostnader i 2024 var totalt kr 657 762 mot budsjettet kr 750 589. Det ble budsjettet med kr 53 420 for vedlikehold av bygg i 2024, men dette overføres til 2025.

Resultatet av driften året 2024 viser et positivt årsresultat på kr 410 315.

Årets resultat fremkommer i resultatregnskapet for 2024 og er overført til balansen under konto for egenkapital. Sameiet har pr 31.12.2024 negativ egenkapital med kr 267 835.

For øvrig informasjon vises det til de enkelte tallene i regnskapet og den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet.

## **BUDSJETT 2025**

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025. Budsjettet ligger vedlagt, og er basert på en økning med 10% på innbetaling av felleskostnader.

Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 168 185.

For øvrig informasjon vises det til de enkelte tallene i budsjettet.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

**Energi:**

Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har styret budsjettet med noe økte energikostnader sammenlignet med 2024.

**Forsikring:**

Det vil bli en generell økning av forsikringspremien i 2025 på 10 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Boligselskapets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

**Kommunale avgifter i Oslo kommune 2025:**

Renovasjonsavgiften økes med 4%

Vann- og avløpsavgiften økes med 18%.

Tilsynsgebyr feiing kr.127,50, feiegebyr pipeløp/skorstein kr.1 250.

**Øvrige driftskostnader:**

For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning (KPI)/lønnsvekst.

Oslo, 25.04.2025

Styret  
i  
Sameiet Etterstadgata 28

Per Gisle Galåen  
Styreleder

Vegard M. Sporstøl  
Styremedlem

Gjermund Holøyen  
Styremedlem

Til årsmøtet i Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28

## Uavhengig revisors beretning

### *Konklusjon*

Vi har revidert årsregnskapet for Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28 som viser et overskudd på NOK 410 315. Årsregnskapet 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.

*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>.

Lillestrøm, 30. april 2025  
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum  
*Statsautorisert revisor*  
(elektronisk signert)

# Elektronisk signatur

Signert av

**WIRUM, ANNE GRETHE RUUD**



Dato og tid (UTC+01:00) Central European Time (Berlin) (DD.MM.YYYY HH:MM:SS)

30.04.2025 13:44:07

Signaturmetode

Norwegian Buypass

---

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de følgende sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signaturdetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

## Årsoppgjør 2024

- \* Resultatregnskap
- \* Balanse
- \* Noter



## Resultatregnskap 2024

Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28

Alle beløp i NOK

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader	1	943 774	809 705	941 534	1 046 784
Annen driftsinntekt	2	181 500	931 487	0	0
<b>Sum driftsinntekter</b>		<b>1 125 274</b>	<b>1 741 192</b>	<b>941 534</b>	<b>1 046 784</b>
<b>Kostnader</b>					
Lønnskostnad	3	48 178	50 293	51 973	59 000
Konsulenttjenester	4	67 417	66 903	62 000	66 099
Kontingenter		2 130	1 990	2 000	2 300
Rep og vedlikehold	5	120 063	2 186 724	165 360	183 000
Forsikringer		73 266	66 190	73 266	81 000
Kommunale avgifter og eiendomsskatt		183 592	157 151	192 000	221 000
Energi og fyring		28 520	28 953	36 346	39 000
Kabel-TV og telefoni		77 549	74 530	78 000	81 500
Driftskostnader		53 578	47 604	53 144	56 000
Andre driftskostnader	6	3 470	12 643	36 500	28 000
<b>Sum driftskostnader</b>		<b>657 762</b>	<b>2 692 980</b>	<b>750 589</b>	<b>816 899</b>
<b>Driftsresultat før finansposter</b>		<b>467 512</b>	<b>-951 788</b>	<b>190 945</b>	<b>229 885</b>
<b>Finansielle poster</b>					
Finansinntekt		21 219	26 448	6 000	7 300
Finanskostnad		78 416	65 050	79 093	69 000
<b>Sum finansposter</b>		<b>-57 198</b>	<b>-38 603</b>	<b>-73 093</b>	<b>-61 700</b>
<b>Årsresultat</b>		<b>410 315</b>	<b>-990 391</b>	<b>117 852</b>	<b>168 185</b>
Overført til annen egenkapital	8	0	-990 391	0	0
Overført udekket tap	8	410 315	0	0	0
<b>Sum disponering</b>		<b>410 315</b>	<b>-990 391</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Balanse 31.12.2024

Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
<b>Varige driftsmidler</b>			
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
<b>Omløpsmidler</b>			
<b>Fordringer</b>			
Forskuddsbetalte kostnader		164 773	150 815
Kundefordringer		0	19 759
Andre fordringer		238	238
Bankinnskudd, kasse o.l.		651 041	822 974
Skattetrekkonto	7	1 366	696
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>817 417</b>	<b>994 481</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>817 417</b>	<b>994 481</b>

## Balanse 31.12.2024

Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28

Alle beløp i NOK

	Note	2024	2023
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>Egenkapital</b>			
<b>Opptjent egenkapital</b>			
Udekket tap	8	-267 835	-678 150
<b>Sum egenkapital</b>		<b>-267 835</b>	<b>-678 150</b>
<b>Gjeld</b>			
<b>Langsiktig gjeld</b>			
Gjeld til kredittinstitusjoner	9, 10	992 167	1 181 692
Sum langsiktig gjeld		992 167	1 181 692
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Leverandørgjeld		81 428	189 118
Annen kortsiktig gjeld	11	11 657	301 821
Sum kortsiktig gjeld		93 085	490 939
<b>Sum gjeld</b>		<b>1 085 252</b>	<b>1 672 631</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>817 417</b>	<b>994 481</b>

Eierseksjonssameiet Etterstadgt 28

Per Gisle Galåen  
Styrets leder

Vegard Murvold Sporstøl  
Styremedlem

Gjermund Valdemar Holøyen  
Styremedlem

## Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, NRS 8 - God regnskapsskikk for små foretak.

Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

Varige driftsmidler aktiveres og balanseføres dersom de har levetid over 3 år, og en kostpris som overstiger kr 30 000,- og avskrives over driftsmidlets levetid. Øvrige driftsmidler vurderes til det laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Andre eiendeler og fordringer som forfaller til betaling innen ett år er klassifisert som omløpsmidler. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år etter balansedagen.

Inntektsføring er foretatt ut i fra opptjeningsprinsippet, inntekt resultatføres når tjenesten eller varen er levert, det vil si når inntekten er opptjent.

### Note 1 Felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Generelle Felleskostnader	648 476	617 544	648 245	747 348
Stipulerte renter	20 306	105 985	146 147	16 746
Stipulerte avdrag	49 138	11 536	69 142	53 050
Kabel TV/bredbånd	77 520	74 640	78 000	81 500
Andel renter særfordelt lån	62 344	0	0	54 972
Andel avdrag særfordelt lån	85 990	0	0	93 168
<b>Sum felleskostnader</b>	<b>943 774</b>	<b>809 705</b>	<b>941 534</b>	<b>1 046 784</b>

### Note 2 Andre driftsinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Andre inntekter	181 500	931 487	0	0
<b>Sum andre driftsinntekter</b>	<b>181 500</b>	<b>931 487</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Andre driftsinntekter gjelder kr. 60.000,- i utleie av p-plass til brakkerigg, samt tilskudd fra Oslo kommune kr. 121. 500,-

### Note 3 Lønns- og personalkostnader

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Lønn til ansatte	21 692	23 664	25 000	27 000
Feriepenger	2 532	2 414	2 550	3 000
Godtgjørelse til styre- og	18 000	18 000	18 000	21 000
Arbeidsgiveravgift	5 597	5 875	6 063	7 000
Arbeidsgiveravgift av andre påløpte	357	341	360	1 000
<b>Sum lønnskostnader</b>	<b>48 178</b>	<b>50 293</b>	<b>51 973</b>	<b>59 000</b>

Utbetalt styrehonorar gjelder for perioden 2023/2024. Styret har ikke fått dekket ytterligere utgifter.

Sameiet har 1 ansatt..

Sameiet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

### Note 4 Konsulenttjenester

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>	<b>Budsjett 2024</b>	<b>Budsjett 2025</b>
Revisjon	4 438	4 375	4 700	4 600
Forretningsførerhonorar	46 249	44 190	47 300	48 500
Andre forvaltningstjenester	14 630	18 338	10 000	12 999
Annen fremmed tjeneste	2 100	0	0	0
<b>Sum konsulenttjenester</b>	<b>67 417</b>	<b>66 903</b>	<b>62 000</b>	<b>66 099</b>

Godtgjørelse til revisor er i sin helhet knyttet til revisjon.

#### Note 5 Reparasjon og vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Vedlikehold bygg	0	2 128 117	53 450	170 000
Vedlikehold VVS	3 226	25 647	0	0
Vedlikehold elektro	0	286	0	0
Vedlikehold utvendig anlegg	3 831	7 543	0	0
Vedlikehold ventilasjon	110 625	21 875	110 000	10 000
Vedlikehold brannsikring	2 381	3 257	1 910	3 000
<b>Sum vedlikeholdskostnader</b>	<b>120 063</b>	<b>2 186 724</b>	<b>165 360</b>	<b>183 000</b>

#### Note 6 Andre driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Lyspærer, sikringer etc	76	0	0	0
Inventar	0	0	10 000	10 000
Annet driftsmateriale	2 177	2 795	10 000	10 000
Lisenser/software	0	8 467	8 000	0
Generalforsamling/årsmøt	0	0	6 500	6 500
Øredifferanser	-83	-19	0	0
Bank og kortgebyrer	1 300	1 400	2 000	1 500
<b>Sum andre driftskostnader</b>	<b>3 470</b>	<b>12 643</b>	<b>36 500</b>	<b>28 000</b>

#### Note 7 Bundne midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
Bankinnskudd for skattetrekk	1 366	696
<b>Sum skattetrekkonto</b>	<b>1 366</b>	<b>696</b>

### Note 8 Opptjent egenkapital

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
<b>Opptjent egenkapital</b>		
Opptjent egenkapital 01.01	-678 150	0
Tilført til/fra EK fra årets resultat	410 315	-990 391
Sum opptjent egenkapital 31.12	-267 835	-990 391
Udekket tap 31.12	-267 835	-678 150
<b>Sum egenkapital 31.12</b>	<b>-267 835</b>	<b>-678 150</b>

Egenkapital er negativ som følge av at vedlikehold er kostnadsført på gjennomføringstidspunktet, og finansiert med opptak av lån. Egenkapitalen vil forbedres i takt med lagets fremtidige overskudd.

### Note 9 Gjeld til kredittinstitusjoner

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Pantelån	238 699	1 181 692
Pantelån	753 468	0
<b>Sum gjeld til kredittinstitusjoner</b>	<b>992 167</b>	<b>1 181 692</b>

I forbindelse med konvertering ble lånene slått sammen ved import til nytt system. Dette ble rettet opp i nytt system, og de to lånene er bokført iht. årsoppgaven fra banken pr. 31/12-24.

## Note 10 Gjeldsbrevlån

### **BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 7,65%,  
Opprinnelig 2024

Nedbetalt i år

Lånesaldo 31.12

Beregnet innfrielsesdato: 01.01.2029

305 174

66 475

238 699

### **BOLIGBANKEN ASA**

Renter 31.12.24: 7,65%, løpetid 7 år  
Opprinnelig 2021

Nedbetalt i år

Lånesaldo 31.12

Beregnet innfrielsesdato: 01.06.2031

876 518

123 050

753 468

**Sum langsiktig gjeld**

**992 167**

**Langsiktig gjeld med forfall senere enn 5 år etter  
regnskapsårets slutt**

**72.000,-**

## Note 11 Annen kortsiktig gjeld

	<b>Regnskap 2024</b>	<b>Regnskap 2023</b>
Forskuddstrekk	1 005	1 005
Skyldig arbeidsgiveravgift	557	0
Påløpt arbeidsgiveravgift på	357	340
Forskudd fra kunder	3 561	3 031
Skyldig feriepenger	2 532	2 414
Påløpt rente	0	4 229
Andre påløpte kostnader	3 645	0
Annen kortsiktig gjeld	0	290 802
<b>Sum annen kortsiktig gjeld</b>	<b>11 657</b>	<b>301 821</b>

## Arbeidskapital

	2024	2023
<b>A. Arbeidskapital 01.01</b>	<b>503 542</b>	<b>0</b>
B. Endringer arbeidskapital:		
Årets resultat	410 315	-990 391
Fradrag for avdrag langsiktig lån	-189 525	1 181 692
B. Årets endring i arbeidskapital	220 790	191 301
<b>C. Arbeidskapital 31.12</b>	<b>724 332</b>	<b>191 301</b>
Spesifikasjon av arbeidskapital:		
Omløpsmidler	817 417	994 481
- Kortsiktig gjeld	93 085	490 939
= <b>Arbeidskapital 31.12</b>	<b>724 332</b>	<b>503 542</b>

## 4038 Årsregnskap.pdf

Navn Dato  
**Sporstøl, Vegard Murvold** **2025-04-24**

Identifikasjon

 Sporstøl, Vegard Murvold

Navn Dato  
**Holøyen, Gjermund Valdemar** **2025-04-24**

Identifikasjon

 Holøyen, Gjermund  
Valdemar

Navn Dato  
**Galåen, Per Gisle** **2025-04-24**

Identifikasjon

 Galåen, Per Gisle

## **Vedtekter for Eierseksjonssameiet Etterstadgaten 28** **Sist endret 28.mai 2014**

### **§ 1 Sameiet**

Eierseksjonssameiet Etterstadgaten 28, gnr. 232 bnr.117 i Oslo består av tomt med påstående bebyggelse med 20 tilhørende eierseksjoner med enerett til bolig. Hver eierseksjon har en sameieandel i eierseksjonssameiet.

### **§ 2 Målsetning**

Sameiets målsetning er at sameiet skal drives slik at hver enkelt får maksimalt glede av sin bruksdel innenfor felleskapets grenser. Det betyr at sameierne må oppfylle sine fellesskapsforpliktelser og ta hensyn til, men samtidig vise toleranse overfor hverandre.

### **§ 3 Fysisk råderett**

Bruksenheten må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av andre seksjoner. Innenfor sin seksjon må den enkelte sameier ikke foreta bygningsmessige arbeider som berører byggets tekniske anlegg. Felles spørsmål som direkte vedrører bare enkelte av sameierne skal primært søkes løst disse imellom.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt.

For øvrig gjelder de til enhver tid gjeldende ordensregler for eiendommen. Ordensreglene fastsetter i sameiermøte med alminnelig flertall.

Vedlikeholdet av bruksenheten påhviler den enkelte sameier. Dette gjelder også innvendig på balkong, herunder å sørge for avløp fra balkong. Unnlater sameier å foreta vedlikeholdet som er nødvendig for å bevare eiendommens verdi eller å avverge ulemper, kan sameierne sørge for vedlikeholdet for vedkommendes regning. Det er spesielt viktig at den enkelte sameier hindrer vannlekkasjer fra sin bruksenhet.

Skade på eiendommen som skyldes sameier, hans husstand eller andre som han har gitt adgang til eiendommen eller sameierens spesielle virksomhet eller karakter, må han erstatte eller utbedre uten opphold.

### **§ 4 Rettslig råderett**

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Om ansvaret for fellesforpliktelsene gjelder § 5.

Styret i sameiet skal av registreringshensyn, underrettes som overdragelser og om fremleie.

Staten, kommuner og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, må som erverver eller leietaker ha godkjenning av styret. Styret kan nekte godkjenning når det foreligger saklig grunn for det.

## **§ 5 Ansvar for sameiets forpliktelser**

For sameiets felles forpliktelser er den enkelte sameier ansvarlig i forhold til sin brøk fastlagt etter seksjonenes størrelse tillagt 3 m<sup>2</sup> for de som har balkong.

Styret fastsetter a konto beløp, som innbetales forskuddsvis pr. mnd innen den 1. i hver mnd., av den enkelte sameier. Unnløstelse av å betale de utlignede andeler av fellesutgiftene etter påkrav anses som vesentlig mislighold. Sameiestyret har plikt til å sørge for tilfredstillende vedlikehold av eiendommen og til å påse at alle fellesutgifter blir dekket av sameiet slik at man unngår at kreditorer gjør krav gjeldende mot de enkelte andelseierne for sameiets forpliktelser. Styret skal sørge for innkreving av forholdsmessige andeler av fellesutgiftene hos andelseierne. Videre skal sameiestyret sørge for at det opprettes et fond til dekning av påregelig fremtidige vedlikeholdsutgifter. De beløp andelseierne skal innbetale til vedlikeholdsfondet fastsettes på grunnlag av sameierbrøken.

Forpliktelsene dekkes av felleskapet. Hvis sameiet ikke dekker sine forpliktelser, kan kreditorene kreve dekning hos sameierne direkte.

Sameiet har panterrett i den enkelte seksjon for seksjonens skyldige fellesutgifter og innskudd i vedlikeholdsfondet for inntil kr 20 000,-, med prioritet etter 90% av lånetakst etter Forsikringsrådets regler.

Ved en individuell innfrielse av fellesgjeld vil banken anse innbetalingen som en regulær ekstraordinær nedbetaling av sameiets felleslåns hovedstol, uten at långiver gir aksept for at seksjonseiere som innfrir sin andel blir fritatt for sitt debitoransvar. Dette betyr at alle nåværende og fremtidige seksjonseiere, også for de seksjoner hvor fellesgjelden er innfridd, risikerer å måtte dekke sin forholdsmessige andel av sameiets betalingsforpliktelser ved mislighold, jf. eierseksjonsloven § 24.

## **§ 6 Ettersyn m.v.**

Sameieren plikter å gi den/de personer som sameiermøtet har bestemt, adgang til sin bruksenhet for å foreta ettersyn, installasjoner og reparasjoner når dette er nødvendig av hensyn til de øvrige sameiere. Det skal tas rimelig hensyn til vedkommende sameier.

## **§ 7 Mislighold**

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine forpliktelser, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfeller der det kan kreves fravikelse etter eierseksjonslovens § 16 a. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om vesentlig mislighold gir sameiet rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene, etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdelsesloven §§ 4 -18 og 4 – 19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 11 – 7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge, med mindre innvendingene er åpenbart grunnløse. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdelsesloven § 11 – 20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne §.

## **§ 8 Fravikelse**

Styret treffer avgjørelser om vedlikehold av fellesrom og fastsetter farge på fasader, balkonger osv.

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Begjæringen om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med pålegg etter eierseksjonslovens § 16 om salg. Begjæringen settes frem for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13 – 6 reises innvendinger mot fravikelsen, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge, med mindre innvendingene er åpenbart grunnløse.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier, når vedkommende sameier senest samtidig gis pålegg etter eierseksjonslovens § 16 om salg.

## **§ 9 Sameiemøtet**

Sameiemøtet er sameiets øverste organ. Medlemmer av sameiermøtet er samtlige sameiere.

Styret og forretningsfører har plikt til å være tilstede på sameiermøtet, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall.

Revisor og ett hustandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på sameiemøtet og til å uttale seg.

## **§ 10 Innkalling til ordinære sameiermøter**

Ordinært sameiermøte (årsmøte) holdes hvert år innen utgangen av april måned.

Styret innkaller skriftlig til årsmøtet med et varsel på minst 8 og høyst 20 dager. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap.

Saker som en sameier ønsker behandlet på årsmøtet, skal sendes inn skriftlig senest 21 dager før møtet.

For at forslag som nevnt i eierseksjonslovens § 21 annet og tredje ledd skal kunne behandles på sameiermøtet må hovedinnholdet i forslaget være beskrevet i møteinnkallingen.

## **§ 11 Innkalling til ekstraordinære sameiermøter**

Ekstraordinært sameiermøte holdes når styret finner det nødvendig, eller minst en tiendedel av sameierne skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Styret innkaller skriftlig til ekstraordinære sameiermøter med minste 3 høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

## **§ 12 Om sameiermøtet**

I sameiermøtet har sameierne stemmerett, med en stemme for hver seksjon de eier.

Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legges frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten anses å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre det fremgår at annet er ment. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

Representanter for minst 5 seksjoner må være tilstede ved avstemninger. Ingen kan representere for mer enn 3 seksjoner i tillegg til sine egne.

Det ordinære sameiermøtet skal:

1. behandle årsrapport fra styret,
2. behandlet og godkjenne årsregnskapet,
3. behandle alle saker nevnt i innkallingen,
4. foreta valg etter eierseksjonslovens § 24 og § 29.2. ledd

Det ekstraordinære sameiermøtet skal behandle saker som er nevnt i innkallingen til møtet.

Sameiermøtet ledes av styrets leder. Hvis leder ikke er til stede, velger sameiermøtet en møteleder blant de tilstedeværende sameiere.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av sameiermøtet. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

## **§ 13 Sameiermøtets kompetanse**

Med de unntak som følger av annet og tredje ledd i denne paragraf eller av vedtektene treffes alle beslutninger med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmene.

Hvis ikke vedtektene krever større flertall, kreves det to tredjedelsflertall av de avgitte stemmene til vedtak om:

1. nyanskaffelser samt forbedringer og utbedringer som etter forholdene i sameiet eller utgiftene må anses som vesentlig,
2. fastsetting av vedtekter og endring av disse,
3. vedtak som nevnt i eierseksjonslovens § 12 fjerde ledd.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet blant alle sameierne

## **§ 14 Styret**

Styret skal bestå av leder og minst 2 styremedlemmer, maksimalt 5 medlemmer, som velges av sameiermøtet blant sameierne. Styret velges for et år av gangen.

Styrelederen innkaller til styremøte etter behov eller når minst to styremedlemmer forlanger det. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som vil bli behandlet.

Om styremøtet, styrets kompetanse m.v. gjelder lov om eierseksjoner av 4. mars 1983 nr. 7 § 26 – 28.

## **§ 15 Regnskap og revisjon**

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig revisjon. Regnskapet skal revideres av revisor valgt av sameiermøtet.

Vedtektene er fastsatt på generalforsamling i Boligselskapet Etterstadgaten 28 AS om oppløsning av boligselskapet 03.05.1995 og gjelder inntil sameiermøtet i det nye sameiet har fastsatt andre vedtekter. Vedtaket var enstemmig.

## Husorden for Eierseksjonssameiet Etterstadgt.28

Vedtatt på generalforsamling 08.09.97

### Generell regel

Enhver sameier i eiendommen er ansvarlig for at husordenens bestemmelser overholdes. Dette gjelder også når leiligheten er utleidd til andre. Sameier plikter å gjøre eventuell leietaker kjent med husordenen og plikter å si opp leietaker som ikke overholder reglene.

Ingen leilighet eller tilhørende rom må benyttes således at det er til sjenanse for andre leieboere. Betrakt ikke husordenen bare som en rekke forpliktelser, men vær oppmerksom på at den også skal sikre deg selv orden, ro og hygge i hjemmet, og et godt forhold til de øvrige av gårdens beboere.

### Fellesanlegg

På gårdplass, fortau og grøntanlegg innenfor sameiets område må det ikke settes kjøretøy eller andre uvedkommende gjenstander. Fotballsparking er forbudt. Vaktmesteren skal holde fellesarealer i orden. Lær derfor barna og følge vaktmesterens anvisninger. Vern om plener og beplantninger.

### Tørkeklassene

Tørkeklassene benyttes bare til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær.

Lufting og banking av matter, tepper og tøy må bare skje fra kl. 07.30-20.00. Lørdager fra 09.00-17.00. Bankingen skal bare foreå på dertil bestemt bankeplass i bakgården. Tørkestativet benyttes ikke på søn- og helgedager, og ikke 1.mai og 17.mai. Fra kl. 19.00 på dag før søn- eller helligdag inntil neste virkedags morgen tillates ikke tøybanking eller opphenging av tøy utendørs. Retten til bruk av tørkeplass følger i tur retten til bruk av vaskeri.

### Bakonger

Balkonger må ikke brukes til lagringsplass for søppel. Tørking av tøy kan skje under brystningshøyde for balkongen. Fugler må ikke mates fra balkongen.

### Trapper

Vask og renhold av trapper og trappopp ganger besørges av beboerne ifølge oppsatt liste. Tilsøling av trappeopp ganger og kjellerganger skal unngås. Dersom vasking i følge liste ikke blir utført, kan styret sette arbeidet bort for sameiers egen regning. Hver beboer plikter minst en gang i uken å banke evt. rengjøre matten foran sin inngangsdør og gjøre rent under matten.

I trapperom skal det ikke hensettes gjenstander av noen art. Styret kan dog gjøre unntakelse for barnevogner og trehjulssykler (kjelker i vintertiden) som det i den

utstrekning disse ikke er til sjenanse for trafikken kan hensettes under trappen i underetasjen.

Lukk dører i trappopp ganger og kjeller uten larm.

### **Vaskeri og rulle**

Vaskeri og rulle tillates ikke benyttet av noen beboer som ikke har fått instruksjon i bruken av maskinene.

Vaskeri, rulle og tørkerom benyttes etter tur etter oppsatte lister fra kl 07.30 til kl. 22.00. Etter denne tid tillates ingen maskiner benyttet, for vaskemaskinens vedkommende ikke etter kl.22.00.

Sentrifugen kan benyttes av de øvrige leieboere i den utstrekning dette ikke kolliderer med vedkommende som har vaskedag. På søn- og helligdager tillates ingen maskiner benyttet.

Hva angår bruk av vaskemaskinen henvises til bruksanvisning oppsatt i vaskeriet.

Vaskerom og rullebod rengjøres etter bruken og rommene utluftes. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy for andre enn gårdens beboere.

La ikke maskiner eller tørkevifte gå unødig og spar strøm hvis det er mulig.

### **Kjeller og loft**

Renhold av kjeller- og loftsboder besørgeres av beboerne.

I rom som benyttes av beboerne i fellesskap må det ikke hensettes gjenstander av noen art. De rom som spesielt er anvist til felles oppbevaringsrom, må ikke benyttes av den enkelte til alminnelig lagerrom. De er i første rekke beregnet som oppbevaringsrom for sykler, barnevogner o.l.

Utlufting av trappeopp ganger (taklukene), kjeller og loft besørgeres av vaktmesteren og er den enkelte leieboer uvedkommende.

Sigarettrøyking og bruk av bart lys i kjeller og loft er ikke tillatt av hensyn til brannfaren. Tenn ikke mere lys i kjeller og loft enn det er nødvendig og slukk lyset når rommet forlates.

### **Vinduer og dører**

Kjellerdører og alle ytterdører holdes låst til enhver tid. Påse at dørene virkelig er låst.

### **Bad, W.C, kjøkkenbenk og utslagsvask.**

Badekar bør ikke benyttes til klesvask, da tråder og lo vil stoppe avløpet.

Uvedkommende ting må av samme grunn ikke kastes i klosettet. Bare klosettpapir må brukes i klosettet.

Vedlikehold av avløp og avløpsutstyr påhviler den enkelte sameier. Hvis det skjer skade på annen leilighet som påfører sameiet kostnader, herunder betaling av egenandel i forsikring, plikter den sameier som eier leiligheten hvor skaden har oppstått å dekke kostnadene.

### **Vann**

Uøkonomisk bruk vil direkte øke eiendommens driftsutgifter som må dekkes av sameiernes innbetalinger.

### **Kraner/vannledninger**

Ingen kran må stå åpen hvis rommet forlates. Skru aldri kranen helt opp, så unngås hgenerende sus i ledningene. Tøm ikke fett eller kaffegrut i vask eller sluk. Skyll en

gang i blant med sodavann e.l. så vil avløpsrørene ikke tilstoppes. Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser.

### **Husdyr**

Hold av husdyr er tillatt, men må ikke sjenere andre beboere. etter gjentatt begrunnet klage fra andre beboere forbeholder styret seg retten til å kreve husdyret fjernet. Etter gjentatt begrunnet klage fra andre beboere, kan styret kreve at husdyret fjernes.

### **Blomsterkasser, markiser, skilt, flaggstenger o.l.**

Disse må kun anbringes utvendig på bygningen etter tillatelse fra styret.

### **Musikk, radio., TV o.l.**

Sang, bruk av musikkinstrumenter og høylydt tale er ikke tillatt mellom kl. 22.00 og kl. 06.00. Radio, stereoanlegg og Tv skal brukes med fornuft.

Det skal ordinært være ro mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. I helgene, jul, påske, pinse, 1.mai og 17.mai kan disse ting benyttes utover de ordinære tider, men ikke slik at man unødig forstyrrer naboene.

Brukene av de nevnte ting skal avdempes når vinduene holdes åpne.

### **Fellesantenneanlegget**

Da gården har installert fellesantenneanlegg med forsterker, må radio og TV-apparater og ledninger fra disse til stikkontakter være i orden og i forskriftsmessig

stand. Som tilkoblingledning må der således kun benyttes skjermet kabel. Påse at også lamper strykejern o.l. er i orden, da feil i det elektriske anlegg kan forstyrre mottakerforholdene for alle leieboerne.

### **Utleie**

Sameier har det fulle ansvar overfor sameiets øvrige sameiere for enhver skade eller ulempe som blir påført sameiet eller andre sameieres eiendeler av vedkommende leietaker.

### **Søppel og avfall**

Søppel og avfall skal pakkes omhyggelig og forsvarlig inn og plasseres i de dertil oppsatte søppelkasser i bakgården. Lukk kassene etter bruk. Større ting som skal kastes og som ikke går i kassene tillates ikke hensatt på gårdsplassen. Slike ting må den enkelte sameier/beboer selv besørge fjernet, evt. ved særskilt avtale med renholdsverkets folk.

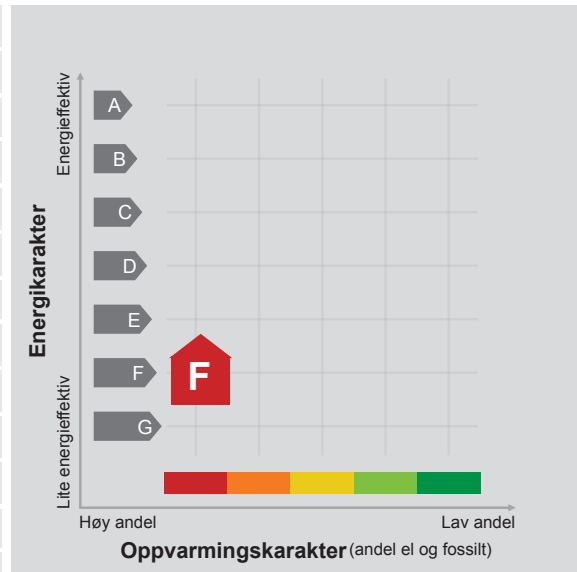
### **Oppslag, meddelelser etc.**

Mulige meddelelser fra styret til sameierne/beboerne ved sirkulære eller oppslag skal gjelde på samme måte som husordenens bestemmelser.

Vaktmester skal se til at bestemmelsene blir overholdt og plikter å rapportere forsømmelser eller misbruk til styret.

# ENERGIATTEST

Adresse	Etterstadgata 28B
Postnummer	0658
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	232
Bruksnummer	117
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80599269
Bruksenhetsnummer	H0302
Merkenummer	76b48d9b-9886-488e-877b-04cd34767684
Dato	20.07.2023



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

### Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

**7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

**8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

**9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

**10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

**11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

**12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

**13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

**16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

**17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

**18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

**19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

**20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

**21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

**22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.

## Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse – uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

## Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

\*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

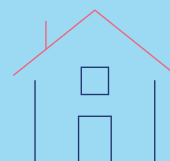
## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 8 900

Seksjonert eiendom/  
aksjebolig: kr 11 900

Enebolig/fritid/tomt: kr 17 900



[soderbergpartners.no/eiendom](https://soderbergpartners.no/eiendom)



# Nøklene i lomma. Forsikring **fikser vi.**

Ved kjøp av bolig gjennom Notar Eiendomsmegling får kjøper én måned gratis forsikring på boligen i samarbeid med Kolibri Forsikring. Forsikringen trer i kraft fra overtakelsesdato. Kolibri Forsikring vil kontakte kjøper med informasjon og tilbud om videre forsikring dersom kjøper ønsker dette.

 Kolibri

Les mer om oss på  
→[kolibriforsikring.no](https://kolibriforsikring.no)

# Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

## VIKTIGE AVTALERETTLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

# BUD PÅ HJEMMET

Oppdragsnummer: 18-0015/26

Adresse: Etterstadgata 28B, 0658 OSLO, gnr. 232, bnr. 117,  
snr. 12 i Oslo kommune.

Kontaktperson: Julie Marie Lunde

Tlf: 406 33 638

Epost: julie@notar.no

Salgsoppgavedato: 12.05.2026

Navn på budgiver: _____	Navn på budgiver: _____
Fødselsnummer: _____	Fødselsnummer: _____
Adresse: _____	Adresse: _____
Postnummer./Sted: _____	Postnummer./Sted: _____
Telefon, privat: _____	Telefon, privat: _____
Telefon, arbeid: _____	Telefon, arbeid: _____
E-mail: _____	E-mail: _____

Gir herved bindende bud på overnevnte eiendom på kr: \_\_\_\_\_ kroner: \_\_\_\_\_  
Omkostninger i henhold til salgsoppgaven kommer i tillegg (Med blokkbokstaver)

Eventuelle forbehold/andre betingelser: \_\_\_\_\_

Ønsket overtakelsestidspunkt: \_\_\_\_\_ Budet gjelder til og med den: \_\_\_\_\_ kl: \_\_\_\_\_

Budet er bindende til kl 16.00 neste virkedag desom budgiver ikke har angitt annen akseptfrist.

For å sikre en forsvarlig gjennomføring av budrunden, stiller Notar krav til frister ved budgivningen. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist kan avvises.

## FINANSIERING

Långiver: _____	Kontaktperson: _____
Bank: _____	Tlf: _____
Egenkapital kr: _____	Salg av eiendom, adr.: _____

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg. Undertegnende er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning. Budet er avgitt i henhold til de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgave. Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre ved inngivelse/endring av bud og/eller vilkår.

Sted/dato: \_\_\_\_\_ Sted/dato: \_\_\_\_\_

Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_ Budgivers underskrift: \_\_\_\_\_

LEGITIMASJON

LEGITIMASJON



## Følg budrunden live!

Vi gir deg muligheten til å følge budrunden minutt for minutt på vår hjemmeside.

[WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/](http://WWW.NOTAR.NO/LIVE-BUDGIVNING/)