

aktiv.





Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner

Karl S. Kjos

Mobil 414 09 949
E-post karl.kjos@aktiv.no

Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 5 900 000,-
Fellesgjeld: Kr 41 934,-
Omkostn.: Kr 9 602,-
Total ink omk.: Kr 5 951 536,-
Felleskostn.: Kr 4 281,-
Selger: Holger Hansen
Ruth Gundersen

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1950
BRA-i/BRA Total 68/77 kvm
Tomtstr.: 42685.1 kvm
Soverom: 2
Antall rom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 237, bnr. 18
Andelsnr.: 287
Oppdragsnr.: 1002260155

Romslig og delikat 3-roms toppleilighet med solrik balkong og frodig utsikt

Velkommen til en innflytningsklar bolig på rolige Etterstad!

Boligen er godt vedlikeholdt med flotte heltre gulv og store vindusflater som gir mye deilig dagslys. Romslig stue med varierte møbleringsmuligheter og en koselig peisovn. Fra stuen er det utgang til en solrik balkong med utsikt over fellesområdet, et perfekt sted å trekke seg ut etter en lang dag på jobb. Store og grønne fellesarealer sørger for god stemning om sommeren. På en herlig og solrik dag kan ettermiddagen nytes på gressplenen i den rolige bakhagen. Etterstadparken ligger rett i nærheten med store grøntområder. Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Høydepunkter:

- Romslig, solrik balkong
- To gode soverom
- Separat kjøkken
- En loftsbod og to kjellerboder
- Idyllisk, grønn bakgård

Velkommen til visning!



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	28
Energiattest	74
Nabolagsprofil	75
Budskjema	162

Plantegning



Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.



















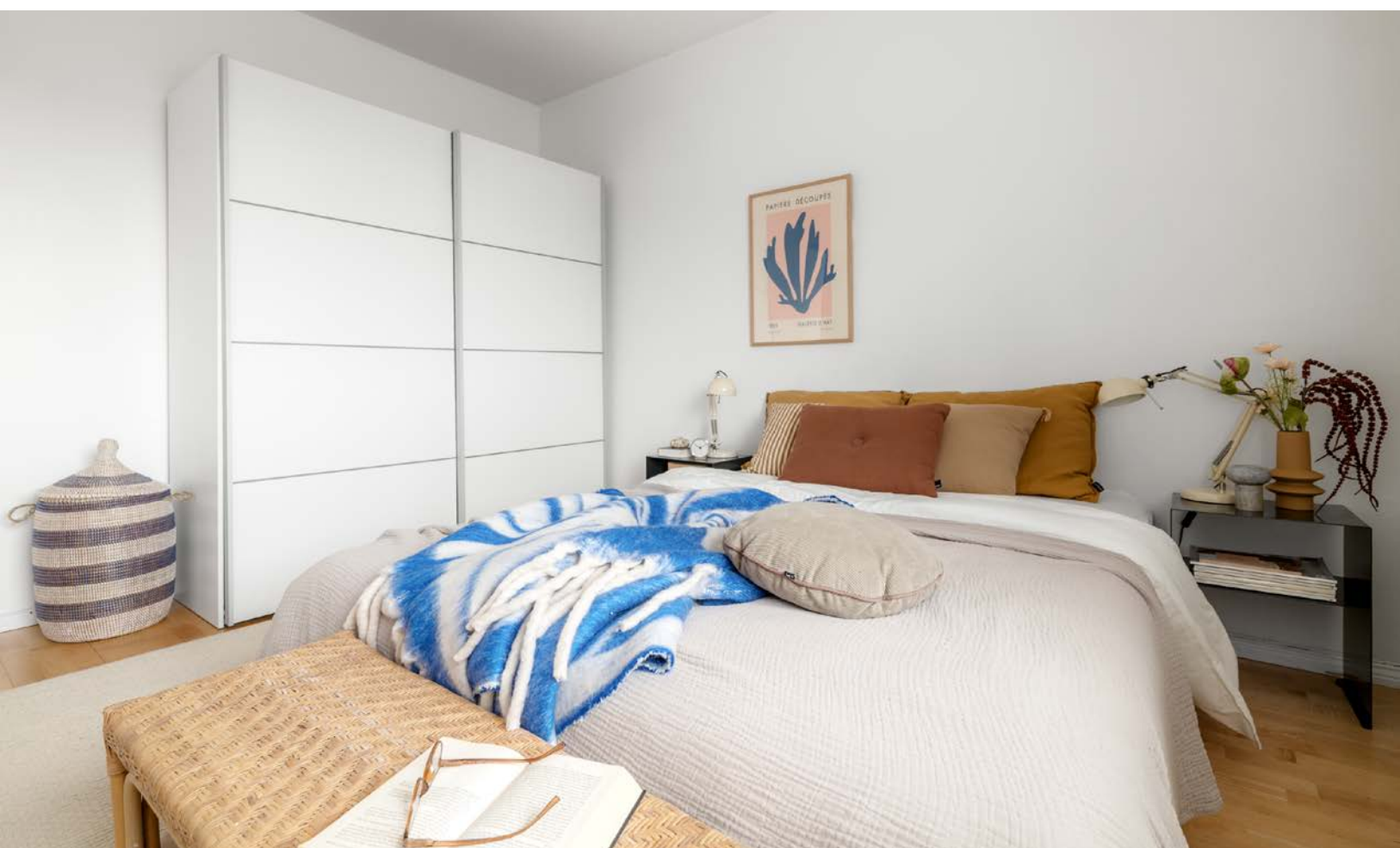


























Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 68 kvm

BRA - e: 9 kvm

BRA totalt: 77 kvm

TBA: 7 kvm

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 9 kvm To kjellerboder og en loftsbod.

4. etasje

BRA-i: 68 kvm Entré, bad, gang, kjøkken, stue og to soverom.

TBA fordelt på etasje

4. etasje

7 kvm Balkong.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leiligheten disponerer to kjellerboder og en loftsbod.

Boligen disponerer eksterne boder som er målt opp av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens eksterne boder tilhører borettslagets fellesareal, og at bodene således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for bodene. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealene kan dermed opphøre.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

42685.1 kvm

Tomtebeskrivelse

Fellestomt for borettslaget. Pent opparbeidede fellesarealer med bruksplen, diverse beplantning mm. Asfaltert adkomst til bebyggelsen.

Beliggenhet

Velkommen til bydelens sjarmerende og rolige bo-område. Ser du etter rolige bo-omgivelser sentralt i Oslo er denne leiligheten noe for deg!

De frittliggende byggene og stille gatene skaper et pusterom man lærer seg å sette pris på. Store og grønne fellesarealer sørger for god stemning om sommeren. På en herlig og solrik dag kan ettermiddagen nytes på gressplenen i den rolige bakhagen. Etterstadparken ligger rett i nærheten med store grøntområder.

For den matglade finnes det mange spennende spisesteder som er verdt et besøk her. Velrenommerte Smia ligger i området og Pizzeria la Pietra med himmelsk pizza. Ellers er det også verdt å nevne Galgen og hyggelige Kampen Bistro. I Schweigaards gate i Gamlebyen kan du plukke med deg byens beste sushi fra Sushi deluxe på vei hjem. Og dersom du ikke vil ta helgefrokosten på kjøkkenet, eller dagens første kaffekopp på terrassen, kan du rusle bort til en av de mange hyggelige kafèene og kaffebarene like i nærheten.

Det er svært god offentlig kommunikasjon i området med kort vei til busslinje 37 som går fra Nydalen via sentrum til Helsfyr, og busslinje 20 som tar deg raskt til områder som Torshov og Sagene. Begge busslinjene går hele døgnet. T-banestasjonen på Helsfyr ligger for øvrig rundt 10 minutters gange unna leiligheten. En har også gangavstand til sentrum, Sørenga og Grünerløkka. Rett rundt hjørnet finner du et bysykkelstativ som gjør at du enkelt kan forflytte deg rundt i byen, og raskt rulle ned til sentrum. Det er flere dagligvarebutikker i umiddelbar nærhet av leiligheten.

I nærheten finner du noen av byens særpregede lunger, nærmeste nabo er Vålerengaparken med Vålerenga Kirke. Etterstad kolonihage med store grøntarealer, Tøyenparken, der den stadig mer populære Øyafestivalen arrangeres ligger også i gangavstand. Kampen økologiske barnebondegård samt flotte turmuligheter langs Svartdalsparken, Alnaelva eller i Ekebergskrenten er heller ikke langt unna. Dersom du er glad i å bade i sjøen, kan du enkelt ta deg ned til den populære badeplassen på Sørenga med sykkel eller til fots. Gamle Oslo er knyttet til Bjørvika og Sørenga gjennom to nye gangbroer. Den ene gangbroen, Akrobaten, er kåret til Europas peneste gangbro og gir beboere i bydelen rask og enkel tilgang til sjøen. Utbyggingen i Bjørvika gjør at sentrum nærmer seg Vålerenga, og vil også bidra til et positivt løft for hele området, samt en prisøkning for leilighetene i bydelen.

Her ligger alt til rette for en behagelig hverdag!

Adkomst

Det vil bli satt opp visningsskilt under visning.

Bebyggelsen

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

Bygningssakkyndig

Pål Morten Pedersen

Type rapport

Tilstandsrapport

Byggemåte

Boligbygg oppført i 1950. Grunnmur i støpt betong. Støpte betong dekker. Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med spekket teglstein. Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein. Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Sammendrag selgers egenerklæring

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Hammer og sag AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad utført av Hammer og sag AS, ferdigstilt 11. august 2014.

Tømrerarbeider:

- Riving av bad, inkludert pigging av gulv.
- Riving av vegg mellom wc og bad.
- Montering av våtromsplater på vegger.
- Nedforing og gipsing av tak.
- Tetting av en stk døråpning.
- Montering av 1 stk ny dør (slett hvit, inkludert hvitmalt listverk).
- Tetting av døråpning som tidligere gikk inn til wc (gips på side mot gang).
- Tetting av vegg ved skapåpning inn mot soverom (gips på side mot soverom).

Elektroarbeider:

- Demontering av eksisterende anlegg.
- Opplegg for 6 stk downlights inkludert topolet dimmebryter.
- Opplegg for 1 stk stikkontakt ved speil.
- Opplegg for 1 stk lyspunkt over speil med forankoblet bryter.
- Levering og montering av varmekabel for innstøping 150 W/m² fra Nexans AS, inkludert regulator fra Micro Matic AS.
- Opplegg av ny kurs til vaskemaskin med ny jordfeilautomat.
- Sluttkontroll og dokumentasjon.

Rørarbeider:

- Utplugging av eksisterende rør og utstyr.

- Nytt rør-i-rør system til wc, dusj, servant og vaskemaskin. Vann tilkoblet eksisterende tilførsler fra kjøkken.
- Nytt sluk.
- Geberit innbyggingssisterne med Gustavsberg toalett og sete. Sigma forkrommet trykknapp.

Murerarbeider:

- Støp av gulv.
- Membran på gulv og vegger.
- Flislegging av gulv og vegger. Alle arbeider er utført iht. gjeldende regelverk og forskrifter. FDV-dokumentasjon på materiell som er brukt ligger vedlagt. Kunde har selv kjøpt inn baderomsinnredning, dusjgarnityr og fliser, så dokumentasjon på dette er ikke medtatt. Kontaktperson: Magnus Robertsen, magnus@hammerogsag.no

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja
 Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk: Det er lagt ny membran på gulv og vegger som del av totalreovering i 2014. Det ble også montert nytt sluk. Murerarbeidene (støp av gulv, membran på gulv og vegger, samt flislegging) er utført av Hammer og sag AS i henhold til gjeldende regelverk og forskrifter.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp? Ja

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe? Ja
 Borettslaget sjekket og forbedret alle pipene i hele borettslaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret? Ja

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Innleid av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid utført i regi av borettslaget.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Innleid av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Alle piper i borettslaget ble sjekket og utbedret av borettslaget.

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere? Ja

Faglært arbeid:

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Eletro-sivert installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: UTBEDRET FEIL OG MANGLER IHT RAPPORT FRA HAFSLUND
NETT AS

MÅLERNUMMER: 735999289819

SAKSNUMMER: 5091707

PINKODE: 0840

PUNKT 1 STUE: OMLAGT KABEL UNDER VINDU VED SOFA DA DENNE IKKE VAR
FORSKRIFTSMESSIG AVSLUTTET, SAMT FESTET KABEL LANGS LIST OG AVSLUTTET
DEN I NY 4 VEIS STIKKONTAKT U/JORD VED SIDEN VERANDADØR

PUNKT 2 KJØKKEN: TEKNISK PUNKT VAR IKKE LETT TILGJENGELIG OG LIST OG
SOKKELIST MÅTTE DEMONTERE FOR Å KOMME TIL. FIKK SNUDD OG MONTERT
STIKKONTAKTEN SLIK AT STØPSEL PLUGGES INN SIDELENGS

PUNKT 3 OG 4 BAD: JORDINGSLEDER FOR BADEROM VAR IKKE TILKOBLET I
BRYTERPANEL ARBEIDER UTENOM RAPPORT - OPPLÉGG AV 1 STK INNFELT
STIKKONTAKT U/JORD I GANG. MONTERT VED GULV UNDER BRYTERPANEL FOR BAD

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere
eiere? Ja

Radonmåling i 2025/2026 utført av borettslaget, og de installerte avtrekksvifter i
kjelleren. Ingen måling i vår leilighet siden den ligger i 4. etasje.

Melding fra borettslaget:

Rapporten fra Sverige er kommet. Målingene i løpet av vinteren 2025/2026 viser lave
radonverdier i Borettslaget Etterstad Sør. Høyeste resultat for målinger var 36Bq/m³ -
som årsmiddelverdi. Den laveste var 20Bq/m³, og de aller fleste målinger var mellom
20-24 Bq/m³. Styret er meget godt fornøyd med resultatene, og er klart veldig stolt
over at vi etablerte tiltak med radonsug i alle våre 20 kjellere høsten 2025.

Tiltaksgrensen for radonverdier var jo 100Bq/m³. Totalt 94 stk målere med navn
«lukkede CR-39 sporfilmer» ble lest og analysert av Eurofins Radon Testing Sweden AB.
Leverandøren hos oss var Radoninspektøren as. Styret ber nå at alle andelseiere
henviser til denne Vibbo-nyheten i tilfelle deres meglere etterlyser resultater av
målinger hos oss vinteren 2025/2026. Alle var så pass like, at det vi trygt kan si at
leilighetene hos oss ikke blir eksponert for radongass. [https://vibbo.no/etterstad-sor/
nyheter/2026-4-26-lave-radonverdier-hos-oss-yymm2n2ex](https://vibbo.no/etterstad-sor/nyheter/2026-4-26-lave-radonverdier-hos-oss-yymm2n2ex)

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?
Ja

Innbrudd i 2 tomme leiligheter i påsken

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen? Ja
Mikrobølgeovn roterer ikke platen. Den er gammel og moden for utskifting.

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris
på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen
gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier

fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

Ja

Det er lytt mellom leilighetene. Noen av plankene ute på balkongen har litt råte under der hvor en blomsterpotte var. Plankene på balkongen er gamle og slitt og bør også fjernes slik at man heller kan male i stedet, eller gjøre det pent på annen måte. Det er også en sprekk i tapeten i ett hjørne i stuen, muligens fordi det er en sprekk i murpussen bak. Selve murpussen kjennes ut til å henge god fremdeles, så det ser ut for å være ett mindre problem.

- Vasken på badet har små sprekker som ikke påvirker funksjonen, bare utseendet.
- Lysene i speilet på badet fungerer ikke.
- Garderobeskabet på det største soverommet begynner å bli slitt.

Innhold

Entré, bad, gang, kjøkken, stue og to soverom.

Standard

Eiendommen er gjennomgått av en bygningskyndig og det er utarbeidet en tilstandsrapport. Denne er vedlagt salgsoppgaven. Nedenfor følger informasjon om forhold som har fått TG 2 og TG 3.

Forhold som har fått TG2:

- Innvendig > Overflater: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder. Det er glipper mellom parkettbordene noen steder.
- Innvendig > Innvendige dører: Det er noe bruksslitasje på dørene. Døren til hovedsoverommet er noe vanskelig å lukke helt.
- Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
- Bad > Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Det er noe dårlig trekk i luftekanalen.
- Kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Forhold som har fått TG3:

- Tekniske installasjoner > Vannledninger: Stoppekran er ikke lokalisert eller tilgjengelig. Stoppekranen på badet kan ikke stenges, hendelen er ødelagt/fjernet. Det må etableres tilgang til stoppekran. Det anbefales å reparere stoppekranen på badet. Kostnadsestimat: Under 20 000,-.

For øvrig beskrivelse av standard, se bildebeskrivelser.

Innbo og løsøre

Se også beskrivelser under punktet om standard. Løsøre/tilbehør som gardinstenger/ oppheng, frittstående hvitevarer samt dekodere og modem følger i utgangspunktet ikke med i handelen. Dekodere og modem kan være borettslagets/aksjelagets/ sameiets eiendom og skal da følge med. Det gis ingen garantier i forhold til medfølgende løsøre/tilbehør.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

Moderniseringer og påkostninger

Utbedringer/oppgraderinger/påkostninger gjort med boligen (basert på tidligere salgsoppgave)

- Bad totalrenovert av fagfolk (Hammer og Sag AS) i mai 2014 - dokumentasjon foreligger
- Kjøkken skiftet ut i 2007 (Ikeakjøkken med integrerte hvitevarer)
- Alle rom malt i 2011, kjøkken malt i 2014

Oppgraderinger gjort av selger siden 2015:

- Nye vinduer og balkongdør i 2018 utført av Dør- og vindusmontasje AS.
- Ny markise 2024 fra Kjells Markiser.

TV/Internett/Bredbånd

Tilknyttet Telia via Etterstad KabelTV AS (EKTV). Inngår i felleskostnadene, både kabel-tv og bredbånd. Høyere hastighet på internett mot ett lavt beløp pga. god avtale med borettslaget.

Parkering

Borettslaget har ca. 55 utleieplasser som tildeles etter ansiennitet. I tillegg ca. 130 plasser for fri parkering som registreres i app. Borettslaget har 12 lade plasser, som koster kr 50/mnd + strømforbruk. Norgespris avtalt for ladepunktene ut 2026.

Forøvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Solforhold

Leiligheten er gjennomgående med syd-/vestvendt balkong fra stua. Sol på balkongen fra ca. kl. 13 til kl. 21 om sommeren. Kjøkkenet vender mot nord/øst.

Forsikringsselskap og Polisenummer

Gjensidige, polisenummer 93105000

Radonmåling

Borettslaget gjennomførte radonmålinger i 2010-2011 uten funn, og ny radonmåling i ca. 100 leiligheter i 2024/2025. I november 2025 startet radontiltak (radonvifter/

-brønner) fra Radoninspektøren (Radon Gruppen Norge AS) i blokk 89 og 87.

Diverse

Foretaket og Aktiv-kjeden har flere samarbeidspartnere som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med gjennomføringen av megleroppdraget:

- I forbindelse med forberedelse av salget, innhenter vi informasjon om eiendommen hovedsakelig fra vår samarbeidspartner Ambita
- Vend Marketplaces, eier av annonseplattformen Finn.no
- Overo leverer oppgjørsskjema og overtakelsesprotokoll. Kundene tilbys ulike leverandører for strøm og alarm avhengig av tilbydere i området. Meglerforetaket mottar betaling for tilleggstenestene.
- Banker i Eika-alliansen tilbyr finansielle tjenester
- Signicat leverer digitale løsninger for signering av dokumenter
- Vitec Megler, leverer salgsstøttesystemet herunder elektronisk løsning for budgivning

Energi

Oppvarming

Boligen er oppvarmet med peisovn i stue, elektriske panelovner og varmekabler på bad/wc.

Informasjon om strømforbruk

Selger har gjort avtale om Norgespris for strøm. Avtalen er bindende, følger eiendommen (målepunktet) og løper til og med 31.12.2026. Les mer hos NVE - www.nve.no

Energimerke

G

Informasjon om energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 900 000

Omkostninger kjøper

5 900 000 (Prisantydning)

Omkostninger

8 212 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmeloverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Advokatforsikring for boligeiere - ett års varighet (valgfritt))

9 602 (Omkostninger totalt)

18 502 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 302 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere)

5 909 602 (Totalpris. inkl. omkostninger)

5 918 502 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

5 921 302 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Advokatforsikring for boligeiere))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Informasjon om kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Informasjon om eiendomsskatt

Oslo kommune har eiendomsskatt, og noen leiligheter er påvirket av dette. Det må derfor påregnes at eiendomsskatt kan påløpe. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene.

Formuesverdi primærbolig

Kr 1 508 457 for år 2024

Formuesverdi sekundærbolig

Kr 6 033 827 for år 2024

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke

er inkludert).

Tilbud om lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

Felleskostnader er kr 4 281,- pr. måned og inkluderer blant annet kommunale avgifter, bygningsforsikring, forretningsførsel, strøm til fellesarealer, TV/bredbånd via Telia/EKTV, vaktmestertjenester, trappe-/gangvask og nedbetaling av fellesgjeld.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostandene vil kunne endres i samsvar med de til enhver tid gjelde kostnader og vedtak.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 4 281

Andel Fellesgjeld

Kr 41 934

Fellesgjeld pr. dato

21.05.2026

Andel fellesformue

Kr 42 309

Andel fellesformue dato

31.12.2025

Borettslaget

Borettslagsnavn

Etterstad Sør Borettslaget

Organisasjonsnummer

950151315

Andelsnummer

Om borettslaget

Andelsleilighet tilhørende Etterstad Sør Borettslaget, beliggende i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune. Borettslaget består av 300 andeler og har felles tomteareal. Etterstad Sør Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950151315, og ligger i bydel Gamle Oslo i Oslo kommune med følgende adresse: Etterstadsletta 51-89. Gårds- og bruksnummer: 237/18.

Utebelysning

Det ble på årsmøtet vedtatt at styret skal foreta en vurdering av utendørs belysning på fellesområder som i dag er belyst i vinterhalvåret. Flere områder i borettslaget oppleves som mørke i perioder med begrenset dagslys, noe som kan påvirke både trygg ferdsel og den generelle opplevelsen av sikkerhet. Det har i tillegg vært tilfeller av innbrudd og/eller tyverier i borettslaget. Bedre og mer målrettet belysning på utsatte områder vil kunne ha en dokumentert preventiv effekt mot uønskede hendelser, i tillegg til å øke beboernes trygghetsfølelse. Det bes om at eventuelle tiltak vurderes med hensyn til energieffektivitet, lysforurensning og beboerhensyn, for eksempel gjennom bruk av moderne LED-løsninger og behovsstyrt belysning.

Pergola/takoverbygg på lekepassen

Borettslaget har i dag ingen pergola eller andre permanente skyggelagte sitteområder i våre felles utearealer. Flere beboere har uttrykt ønske om en skjermet møteplass som kan brukes både i sol og regn. På lekepassen er det etablerte sitteplasser, men de kan ikke brukes i all slags vær. Et overbygg her vil kunne øke trivselen og bruken for alle, og man vil for eksempel kunne arrangere utendørs barnebursdag, dugnadsmiddag og andre sosiale aktiviteter uavhengig av vær. Generalforsamlingen vedtok på årsmøtet etablering av pergola/takoverbygg på sitteområdet ved lekepassen. Styret innhenter tilbud på prosjektering og gjennomføring med en kostnadsramme på inntil kr 200 000,-.

Annen informasjon om aktiviteter og borettslaget

Styret har avholdt 14 styremøter i perioden mai 2025 - mai 2026.

Vedlikehold/oppgradering

- Vaskeri/vaktmesterbygget fikk nye vinduer og garasjeporter i mars/april 2026, samt 4 nye varmpumper og to balanserte ventilasjonsanlegg. Dette er ENØK. Borettslaget fikk støtte fra Oslo Kommune klimaetat på kr 235 000,-.
- Styret har vedtatt å ikke sette i gang etterisolering av yttervegger, kjellertak eller golvene på loftene, og beboere ble informert om dette i november 2025. Enova ga tilskudd til ENØK-utredning på kr 290 065 kr i 2025. I 2024 fikk borettslaget støtte fra Oslo kommunes klimaetat på kr 325 000,- til dette.

- Det er gjennomført reparasjon av fugene på alle øverste balkonger i 3./4. etasje på grunn av flere fuktighetsskader.
- Golvene i trappeoppganger ble bonet i mars 2026
- Takrenner i 15 av 20 blokker ble rensset grundig høsten 2025, og resten tas i juni 2026.
- Det har vært flere runder med service av vaskemaskiner og tørketrommel i fellesvaskeri.
- Styret har arbeidet videre med digital vedlikeholdsmodul i styrerommet.no

Økonomi/forsikring/utleie

- Borettslaget har hatt fortløpende oppfølging av likviditetssituasjon og kontroll av fakturaer via styrerommet.no
- Borettslaget foretok en ekstra nedbetaling av langsiktig gjeld på 1 mill kroner i desember 2025, fellesgjelden i årsskiftet var om lag 12 mill kr
- Disponible midler ved årsskiftet var om lag 6,5 millioner kroner. Den planlagte restaureringen av vaktmesterbygget ble utsatt fra 2025 til 2026, og har fortsatt en ramme på 2.3 millioner kroner (GF-vedtak mai 2025)
- Vaktmesteren har fått justert sin lønn
- Styret har fulgt opp skade-/forsikringssaker via OBOS forsikring - ingen store utbetalinger i 2025.
- Felleskostnadene ble økt med 5% fra 01.01.2026. Dette på grunn av generell høy prisvekst hos mange underleverandører, samt en ekstraordinær økning i kommunale vann- og renovasjonsavgifter
- En ny kontrakt om utleie av lagerrom ble gjort, samt en oppsigelse
- Flere svar på bruksoverlating er gitt, og det samme med henvendelser fra meglere

Kort om nødvendige vedlikeholdstiltak videre, bl.a.

- Restaurere/reparere fuger på flere balkonger
- «Franske balkonger» i byggene 51, 61 og 71 blir etterisolert utvendig i sommeren 2026
- Ødelagte takstein blir reparert sommeren 2026
- Etablere sikker parkeringsløsning for el-sykler
- Skifte ut kjellervinduer, og se ellers på lufting i kjellere
- Gjennomføre flere vedlikeholdstiltak i vaskeri/vaktmesterbygget (Rapport PPM Prosjekt as)
- Restaurere flere inngangspartier (13 av 41 er restaurert 2024)
- Gjennomføre ventilrens i leiligheter
- Vurdere vannforbruk ved å event. installere en vannmåler i en blokk
- Male resten av oppgangene (11 av 41 ble malt i 2020)
- Opprettholde god standard på uteområdet/grøntområder
- Ha god brannsikring, og god serviceavtale på brannvarslingstavler
- Fortsette å yte god service for beboerne i Etterstad Sør og sikre et godt bomiljø.

Vaktmester

Vaktmester Jan Langerud ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i

henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Etterstadsletta 61, og er åpent hverdager mellom kl./07.00 og kl./15.00. Vaktmester kan nås via epostadresse vaktmester@etterstadsor.no , samt mobil 413 62 811. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdsbyrået AS om renhold av fellesarealene. Avtalen inkluderer matteutleie. Skuring/boning av golvene i oppganger og andre oppgaver kan bestilles etter behov.

Parkering

Hver leilighet har mulighet til parkering for én bil, enten på fast, nummerert plass eller på gratis plasser langs adkomstveiene. Borettslaget har totalt 55 nummererte plasser og to garasjeplasser til leie. 10 plasser er reservert, blant annet for styret og Bilkollektivet. Alle biler skal registreres elektronisk hos VestPark via egen brukerkonto (se Vibbo). Gjesteparkering registreres av beboeren selv i VestPark-appen UNUM. Borettslaget har avtale med VestPark om arkeringskontroll. Borettslaget har 12 ladestasjoner for elbiler. Beboere bestiller abonnement for lading fra MOVEL og mottar en ladebrikke - se mer under "Tema" El-biler i Vibbo. Strømforbruket betales til MOVEL/ Aneo Mobility. Maks ladetid er 16 timer for elbiler og 10 timer for hybridbiler.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating skal sendes via Vibbo - se under «Min bolig». Les mer om tema i borettslagets vedtekter. Hvis du leier ut via AIRBNB skal du melde i fra om dette til styret. Ingen nøkkelpbokser er tillatt.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA fra 1.1.2025 med forsikringsavtalenummer 93105000. Vår bygningsforsikring dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger i den enkelte bolig - som for eks. skreddersydde garderobeløsninger, og fastmonterte lamper i himlingen. Plutselige vannlekkasjer dekkes normalt av bygningsforsikringen. Forsikringen dekker også skader som er bl.a. kommet på grunn av brann, lynnedslag, og skader på fellesarealer som er kommet som følge av dårlig håndverkerarbeid. Merk at skader som skyldes kondens, sopp/råte, søl, hekkesot , innbrudd osv. ikke er dekket av borettslagets bygningsforsikring. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Dette er noe borettslaget blir fakturert for.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Lånebetingelser fellesgjeld

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS

Lånenr.: 98207890294

Lånetype: Annuitetslån

Rentesats: 5,25%

Restsaldo 12 018 970,00

Innfrielsesdato: 30.01.2047

Type rente: Flytende rente

Terminer i året: 12

IN-avtale: Nei

Sikringsordning fellesgjeld

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 - tolv - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Forkjøpsrett

Medlemmer av borettslaget/boligbyggelaget har forkjøpsrett. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, tar kontakt med OBOS for å få oppgitt e-postadresse som kan benyttes. Meldingen må være mottatt av OBOS innen den fastsatte fristen. Meldefristen vil være normalt 5 virkedager etter at boligen er kunngjort i OBOS-annonse i Aftenposten og/eller på www.obos.no. Hvis OBOS mottar din melding om forkjøp etter at fristen er gått ut, kan du ikke kreve å få overta boligen på grunnlag av forkjøpsretten. Gjør du bruk av forkjøpsretten, trer du inn i en allerede inngått avtale og kjøper boligen til den avtalte pris på avtalte vilkår. Finansieringen må være i orden, og den må i sin helhet dokumenteres skriftlig. Er det flere medlemmer som vil benytte forkjøpsretten, får den med lengst ansiennitet fortrinnsrett. Andelseiere i det borettslaget boligen tilhører går foran øvrige medlemmer i OBOS. Dersom flere i borettslaget vil benytte forkjøpsretten, blir normalt botiden i borettslaget avgjørende.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i gjeldende vedtekter og husordensregler. Dokumentene følger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

Det er tillatt med dyrehold i Etterstad Sør Borettslag, men pass på å kontakte styret før anskaffelse og signer her digitalt en dyreholdserklæring.

Dyreholdserklæring har i tillegg disse krav, og de er forpliktende til deg som eier:

Alle dyr hvor det er praktisk mulig skal være merket for å kunne oppspore eier, f.eks. med halsbåndmerke / chip / ring.

Dersom dyret flytter eller dør skal du melde fra om det. Dersom det anskaffes flere dyr skal det søkes særskilt for hvert enkelt dyr.

Brudd på erklæringen blir å betrakte som mislighold i henhold til husordensreglene og borettslagsloven.

Forretningsfører

Forretningsfører

Obos Bbl

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 237, bruksnummer 18 i Oslo kommune. Andelsnr. 287 i Etterstad Sør Borettslaget med orgnr. 950151315

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/237/18:

08.08.1951 - Dokumentnr: 410140 - Erklæring/avtale
vedr. begrensninger i utleiemulighetene.

30.08.1952 - Dokumentnr: 410889 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

09.12.1986 - Dokumentnr: 80869 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

21.12.2010 - Dokumentnr: 1009304 - Best. om adkomstrett
Adkomst for allmennheten over d.e. til park/friområde på gnr. 237 bnr. 2.
Kan ikke slettes uten samtykke
fra Oslo kommune

26.04.2018 - Dokumentnr: 701271 - Bestemmelse om gjerde
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420

26.04.2018 - Dokumentnr: 701271 - Erklæring/avtale
Rettighetshaver: Elvia AS
Org.nr: 980 489 698
Rettighetshaver: Oslo Kommune
Org.nr: 958 935 420
Rett til å legge og ha liggende ledninger, kummer og lignende i eller over den ubebygde del av eiendommen
Bestemmelse om adkomstrett for vedlikehold

16.03.1948 - Dokumentnr: 403195 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:237 Bnr:2

07.01.1988 - Dokumentnr: 1234 - Registrering av grunn

Utskilt fra denne matrikkelenhet:

Knr:0301 Gnr:237 Bnr:47

06.04.2018 - Dokumentnr: 616830 - Arealoverføring

Areal overført fra: Knr:0301 Gnr:237 Bnr:2

Vederlag: NOK 1 205 000

Omsetningstype: Fritt salg

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument, ferdigattestert 07.09.1953.

Et ekspedisjonsdokument er en byggemelding/søknad. Det var ikke vanlig å utstede ferdigattest for tiltak som ble bygget/opprettet før 40-tallet. For slike tiltak foreligger det normalt et ekspedisjonsdokument.

Byggetegninger:

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

Vei, vann og avløp

Privat adkomst:

Nei - borettslaget eier adkomstveiene selv (kjøpt fra Oslo kommune i 2006).

Kloakk/gråvann:

Eiendommen er tilknyttet offentlig kloakknnett. Ingen septiktank eller avløpsløsning som må tømmes.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til byggeområde for boliger etter reguleringsplan med reguleringsbestemmelser S-1852, datert 12.04.1973.

Kopi av reguleringskart og reguleringsbestemmelser kan sees hos megler. Det anbefales å sette seg inn i pågående plan- og byggesaker under planinnsyn på Oslo kommunes nettsider. Søk med adresse og se alle plan- og byggesaker i nærområdet: <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/>

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kontraktsgrunnlag

Kjøpsbetingelser

Eiendommen skal overleveres til 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 som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med

forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven.

Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

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

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysninger

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Advokatforsikring for boligeiere fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring + Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere.

Meglernes vederlag

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 0,80% av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppgaven. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

- 4 000 Betalingsutsettelse
- 2 000 Digital annonsering
- 5 000 Fotograf
- 1 910 Garantipremie/inneståelse
- 0 Kommunale opplysninger
- 13 900 Markedspakke
- 6 900 Oppgjørshonorar
- 5 000 Opplysninger fra forretningsfører

5 000 Søk eiendomsregister og elektronisk signering
19 390 Tilretteleggingsgebyr
2 800 Visninger/overtakelse per stk.
6 725 Eierskiftegebyr
545 Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet
9 875 Utlegg takst/tilstandsrapport

Totalt kr: 113 100

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på et rimelig vederlag for utført arbeid.

Ansvarlig megler

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Ansvarlig megler bistås av

Karl S. Kjos
Eiendomsmegler / Fagansvarlig / Partner
karl.kjos@aktiv.no
Tlf: 414 09 949

Oppdragstaker






Fremtiden Eiendomsmegling AS, organisasjonsnummer 982253896
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO

Salgsoppgavedato

22.05.2026

Vedlegg

Tilstandsrapport

-  Boligbygg med flere boenheter
-  Etterstadsletta 71A , 0660 OSLO
-  OSLO kommune
-  # gnr. 237, bnr. 18
-  # Andelsnummer 287

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 22.04.2026

Rapportdato: 29.04.2026

Oppdragsnr.: 18206-1107

Referansenummer: CI9787

Autorisert foretak: Vannmannen AS

Sertifisert Takstingeniør: Pål Morten Pedersen



Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Pål M. Pedersen

Pål Morten Pedersen

pmp@taksthuset.no

908 44 088

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løstørre 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

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygnings sakkyndige 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

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Etterstad. Beliggenheten er svært attraktiv, med flotte grøntområder og turstier langs Alnaelva i umiddelbar nærhet, samt gangavstand til Vålerenga og Kampen med kaféer, restauranter, treningssentre m.m. Kort vei til rekreasjonsområder som Østensjøvannet og Østmarka med sine turveier, lysløyper, bade- og fiskevann.

Pent opparbeidede fellesarealer med bruksplen, diverse beplantning mm. Asfaltert adkomst til bebyggelsen.

Det er god standard over innredninger, overflater og utstyr, men naturlig vedlikehold må påregnes noen steder.

Boligen er oppvarmet med peisovn i stue, elektriske panelovner og varmekabler på bad/wc.

Parkeringsplasser blir tildelt etter ansiennitet i borettslaget. Ellers gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Boligbygg oppført i 1950. Grunnmur i støpt betong.

Støpte betong dekker.

Bærende konstruksjon i betong innfelt med murverk, utvendig med spekket teglstein.

Yttertak i trekonstruksjon tekket med takstein.

Det er ingen nøyaktig kjennskap til hvilken type byggegrunn det er på eiendommen. Antatt fundamentert på støpte såler på fast grunn eller faste, komprimerte masser.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

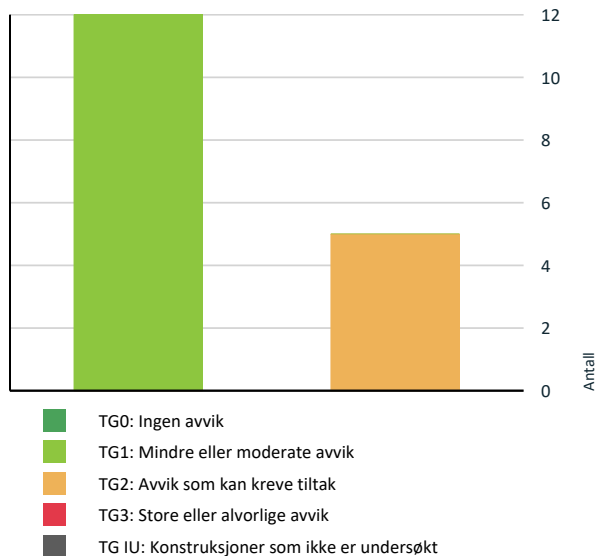
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



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

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

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, takteking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Arealene er beregnet og rom er definert etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av bygningsmyndighetene.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

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

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

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

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1993

Kommentar

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass produsert i 2018.

Det ble ikke registrert skader eller behov for tiltak utover normalt vedlikehold.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med 2-lags glass produsert i 2018.

Lyd og brannklassifisert entredør med kikkehull og sikkerhetslås.

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje på entredøren.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Balkong i murkonstruksjon med oppforet tregulv på ca. 7 m2 med utgang fra stuen

Det er markise på balkongen, ny i 2024.

Balkongen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje på tregulvet. Naturlig vedlikehold bør påregnes på sikt

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Det er 3-stavs parkett på gulvene, laminatfliser på kjøkken.

Det er malt tapet på veggene.

Det er malte takoverflater.

Takhøyden er 259 cm.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG 2 pga: Gulvene er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje, hakk og riper enkelte steder.

Det er glipper mellom parkettbordene noen steder.

Tak og veggoverflater er normalt godt vedlikeholdt, men naturlig vedlikehold må påregnes på sikt

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilstandsrapport

Naturlig vedlikehold må påregnes på sikt.

1 TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Boligen har etasjeskille i betong.

Ingen vesentlige avvik ble registrert. Målt lokalt avvik er <10mm og totalt avvik <15 mm pr. rom.

1 TG 1 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Det er en peisovn i stuen med teglsteinspipe.

Pipene har blitt rehabilitert ifølge eier.

Det registreres ikke noen sprekker eller tegn til skader ved en visuell inspeksjon av innvendige overflater på pipa.

1 TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Det er eldre hvite glatte dører.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er noe bruksslitasje på dørene. Døren til hovedsoverommet er noe vanskelig å lukke helt.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dørene er normalt godt vedlikeholdt, men med noe bruksslitasje enkelte steder.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet ble rehabilitert/pusset opp i 2014.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Det er fliser på veggene. Malte takplater.

4. ETASJE > BAD

Overflater Gulv

Beskrivelse

Det er fliser på gulvet med varmekabler.

Tilstandsrapport

Det er en høydeforskjell på ca. 20 mm fra topp slukrist i dusjen til topp flis ved døren, ca. 10 mm høydeforskjell til sluket midt på gulvet. Det er en membranoppkant på ca. 15 mm ved dørterskelen. Dette er innenfor dagens krav.

4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er stålsluk i gulvet midt på gulvet, plastsluk i dusjen. Membranen er festet til klemringen på plastsluket. Ikke mulig å sjekke klemringen på stålsluket.



4. ETASJE > BAD

1 TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

På badet er det servant med servantskap, veggfestet toalett med skjult sistene, hjørnedusj med innfellbar glassdør, nedsenket gulv i dusjen. Opplegg for vaskemaskin.

Sanitærutstyret er normalt godt vedlikeholdt.

4. ETASJE > BAD

1 TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilasjon på badet. Det er tilluft ved døren.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er noe dårlig trekk i luftekanalen.

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

4. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Alle vegger tilstøtende mot våtrommet er i mur/ betong og det er derfor ikke mulig å foreta hulltaking.

Det er utført søk med fuktindikator i overflater med synlig tettesjikt (fliser, beleg, tapet, baderomsplater) i og omkring våtsoner. Undersøkelsen viser ingen tegn på fukt.

KJØKKEN

Tilstandsrapport

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Hvit kjøkkeninnredning med folierte profilerte fronter. Kjøleskap med fryser, integrert komfyr, induksjonstopp, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. Vaskekum nedfelt i laminat benkeplate.

Ny kjøkkeninnredning i 2007 ifølge tidligere eier. Kjøkkeninnredningen er normalt godt vedlikeholdt, men det er noe bruksslitasje enkelte steder.

Det er ikke montert lekkasjestoppere i kjøkkenbenken, eller komfyrvakt. TG 2

Mikrobølgeovn roterer ikke platen. Den er gammel og moden for utskifting.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenvifte med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Det er rør i rørsystem med fordelerskap på soverommet.

Det er stoppekran i kjøkkenskapet for kjøkken og bereder. Det er stoppekran bak en luke i veggen på badet.

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjenomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er plast og støpejern avløpsrør.

Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Tilstandsrapport

Kontrollen er avgrenset til innvendig i boligen, og kontrollen stopper ved veggjennomføringer. Resterende er sameiet/borettslaget sitt ansvar.

1 TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering med spalventiler i vinduer.

1 TG 2 Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er en varmtvannsbereder innebygget i ett skap på kjøkkenet. Berederen er ikke besiktiget da fronten var skrudd igjen på befaringsdagen.

Berederen er antatt på ca. 80 liter.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende avrenning eller annen kompensierende løsning fra varmtvannstank.
- Det er påvist at varmtvannstank er over 20 år

Det antas at berederen er ca. 20 år.

Bereder er plassert i tørt rom, og er ikke lekkasjesikret med automatisk vannstopppventil.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden tanken fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre tanker.
- Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

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

Sikringskapet er plassert i felles trappeoppgang med automatsikringer.

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.

Det elektriske anlegget er modernisert, usikkert når.

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

Det foreligger samsvarserklæring for arbeidene utført av dagens eiere. Det foreligger ikke samsvarserklæring for arbeider utført av tidligere eiere.

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

Nei

Tilstandsrapport

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

7. Har det vært brann, brantilløp 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 varmtvannsbereder, 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?

Nei

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?

Ja Boligen har et elanlegg uten dokumentasjon. Det bør gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person, og nødvendige tiltak vurderes deretter.



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

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

Radonmåling i 2025/2026 utført av borettslaget, og de installerte avtrekksvifter i kjelleren.

Vurdering av avvik:

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

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

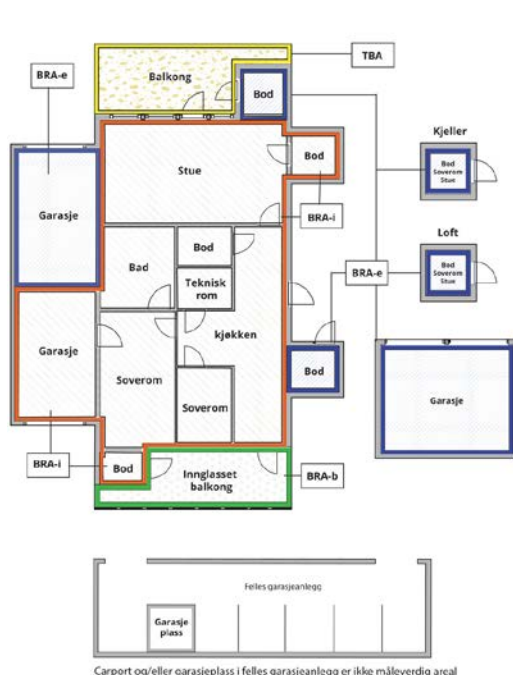
Hva er måleverdig areal?

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?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

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



Carpport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

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 bod
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, skjelheter 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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
4. Etasje	68	9		77	7
SUM	68	9			7
SUM BRA	77				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4. Etasje	Entré, bad, gang, soverom, soverom 2, kjøkken, stue	Bod, bod 2, bod 3	

Kommentar

Leiligheten disponerer to kjellerboder og en loftsbod.

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
22.4.2026	Pål Morten Pedersen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	237	18		0	42685.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Etterstadsletta 71A

Hjemmelshaver

Borettslaget Etterstad Sør

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
950151315			Hansen Holger, Gundersen Ruth

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

287

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

En lys og pen leilighet beliggende i ett populært boligområde på Etterstad.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Pent opparbeidede fellesarealer med brukspen, diverse beplantning mm. Asfaltert adkomst til bebyggelsen.

Tinglyste/andre forhold

Ikke undersøkt.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	15.04.2026		Gjennomgått		Nei
Egenerklæringsskjema	29.04.2026		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	29.04.2026	
2	29.04.2026	
3	25.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

Forutsetninger

Struktur og referansenivå

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

Presiseringer

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover det som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

Uttrykk og definisjoner

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.

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

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjører: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode

og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

Areal

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

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.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

Personvern

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

Hansen, Holger

22.05.2026

Signed

bankID

Gundersen, Ruth

22.05.2026

Signed

bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Holger Hansen

Ruth Gundersen

Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2015
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Etterstadsletta 71A

0660 OSLO

0301-237/18/0/0



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2014

Firmanavn: Hammer og sag AS

Beskrivelse av arbeidet: Totalrenovering av bad utført av Hammer og sag AS, ferdigstilt 11. august 2014.

Tømrerarbeider: - Riving av bad, inkludert pigging av gulv. - Riving av vegg mellom wc og bad. - Montering av våtromsplater på vegger. - Nedforing og gipsing av tak. - Tetting av en stk døråpning. - Montering av 1 stk ny dør (slett hvit, inkludert hvitmalt listverk). - Tetting av døråpning som tidligere gikk inn til wc (gips på side mot gang). - Tetting av vegg ved skapåpning inn mot soverom (gips på side mot soverom). Elektroarbeider: - Demontering av eksisterende anlegg. - Opplegg for 6 stk downlights inkludert topolet dimmebryter. - Opplegg for 1 stk stikkontakt ved speil. - Opplegg for 1 stk lyspunkt over speil med forankoblet bryter. - Levering og montering av varmekabel for innstøping 150 W/m² fra Nexans AS, inkludert regulator fra Micro Matic AS. - Opplegg av ny kurs til vaskemaskin med ny jordfeilautomat. - Sluttkontroll og dokumentasjon. Rørarbeider: - Utplugging av eksisterende rør og utstyr. - Nytt rør-i-rør system til wc, dusj, servant og vaskemaskin. Vann tilkoblet eksisterende tilførsler fra kjøkken. - Nytt sluk. - Geberit innbyggingssystemer med Gustavsberg toalett og sete. Sigma forkrommet trykknapp. Murerarbeider: - Støp av gulv. - Membran på gulv og vegger. - Flislegging av gulv og vegger. Alle arbeider er utført iht. gjeldende regelverk og forskrifter. FDV-dokumentasjon på materiell som er brukt ligger vedlagt. Kunde har selv kjøpt inn baderomsinnredning, dusjgarnityr og fliser, så dokumentasjon på dette er ikke medtatt. Kontaktperson: Magnus Robertsen, magnus@hammerogsag.no

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Det er lagt ny membran på gulv og vegger som del av totalrenovering i 2014. Det ble også montert nytt sluk. Murerarbeidene (støp av gulv, membran på gulv og vegger, samt flislegging) er utført av Hammer og sag AS i henhold til gjeldende regelverk og forskrifter.

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmpumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Ja**

Borettslaget sjekket og forbedret alle pipene i hele borettslaget.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2021

Firmanavn: Innleid av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Alt arbeid utført i regi av borettslaget.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:



1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2021

Firmanavn: Innleid av borettslaget

Beskrivelse av arbeidet: Alle piper i borettslaget ble sjekket og utbedret av borettslaget.

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Eletro-sivert installasjon AS

Beskrivelse av arbeidet: UTBEDRET FEIL OG MANGLER IHT RAPPORT FRA HAFSLUND NETT AS
MÅLERNUMMER: 735999289819 SAKSNUMMER: 5091707 PINKODE: 0840 - PUNKT 1 STUE: - OMLAGT KABEL UNDER VINDU VED SOFA DA DENNE IKKE VAR FORSKRIFTMESSIG AVSLUTTET, SAMT FESTET KABEL LANGS LIST OG AVSLUTTET DEN I NY 4 VEIS STIKKONTAKT U/JORD VED SIDEN VERANDADØR - PUNKT 2 KJØKKEN: TEKNISK PUNKT VAR IKKE LETT TILGJENGELIG OG LIST OG SOKKELIST MÅTTE DEMONTERE FOR Å KOMME TIL. FIKK SNUDD OG MONTERT STIKKONTAKTEN SLIK AT STØPSEL PLUGGES INN SIDELENGS - PUNKT 3 OG 4 BAD: JORDINGSLEDER FOR BADEROM VAR IKKE TILKOBLET I BRYTERPANEL ARBEIDER UTENOM RAPPORT - OPPLEGG AV 1 STK INNFELT STIKKONTAKT U/JORD I GANG. MONTERT VED GULV UNDER BRYTERPANEL FOR BAD.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?



♦ Ja

Radonmåling i 2025/2026 utført av borettslaget, og de installerte avtrekksvifter i kjelleren. Ingen måling i vår leilighet siden den ligger i 4. etasje.

Melding fra borettslaget:

Rapporten fra Sverige er kommet. Målingene i løpet av vinteren 2025/2026 viser lave radonverdier i Borettslaget Etterstad Sør. Høyeste resultat for målinger var 36Bq/m³ - som årsmiddelverdi. Den laveste var 20Bq/m³, og de aller fleste målinger var mellom 20-24 Bq/m³.

Styret er meget godt fornøyd med resultatene, og er klart veldig stolt over at vi etablerte tiltak med radonsug i alle våre 20 kjellere høsten 2025. Tiltaksgrensen for radonverdier var jo 100Bq/m³. Totalt 94 stk målere med navn «lukkede CR-39 sporfilmer» ble lest og analysert av Eurofins Radon Testing Sweden AB. Leverandøren hos oss var Radoninspektøren as.

Styret ber nå at alle andelseiere henviser til denne Vibbo-nyheten i tilfelle deres meglere etterlyser resultater av målinger hos oss vinteren 2025/2026. Alle var så pass like, at det vi trygt kan si at leilighetene hos oss ikke blir eksponert for radongass.

<https://vibbo.no/etterstad-sor/nyheter/2026-4-26-lave-radonverdier-hos-oss-yymm2n2ex>

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ Ja

Innbrudd i 2 tomme leiligheter i påsken

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ Ja

Mikrobølgeovn roterer ikke platen. Den er gammel og moden for utskifting.
Vasken på badet har små sprekker som ikke påvirker funksjonen, bare utseendet.



Lysene i speilet på badet fungerer ikke.
Garderobeskapet på det største soverommet begynner å bli slitt.
Kjøkkenskapene begynner å bli litt slitt, og ikke alle lysene under kjøkkenskapene fungerer.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowatttime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Det er lytt mellom leilighetene.

Noen av plankene ute på balkongen har litt råte under der hvor en blomsterpotte var. Plankene på balkongen er gamle og slitt og bør også fjernes slik at man heller kan male i stedet, eller gjøre det pent på annen måte.

Det er også en sprekk i tapeten i ett hjørne i stuen, muligens fordi det er en sprekk i murpussen bak. Selve murpussen kjennes ut til å henge god fremdeles, så det ser ut for å være ett mindre problem.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

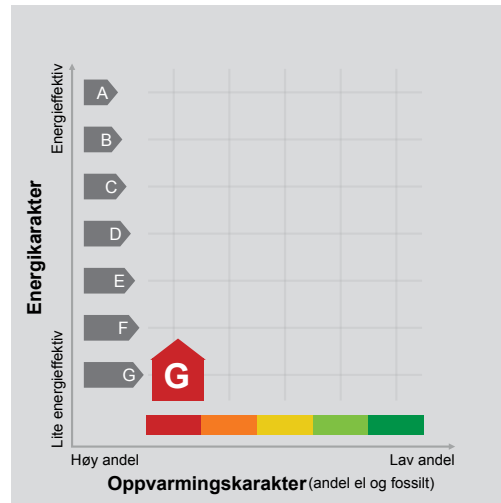
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR
Antall registrerte enheter	16
Postnummer	0660
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	18
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	81460655
Merkenummer	Energiattest-2025-211155
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Nabolagsprofil

Etterstadsletta 71A - Nabolaget Etterstad - vurdert av 219 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Etterstad sør Linje 37	0 min	0 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	9 min	0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	13 min	1.1 km
Middelalderparken Linje 13, 19	7 min	4.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min	4.8 km

Skoler

Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	8 min	0.7 km
Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	10 min	0.8 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	19 min	1.5 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	15 min	1.3 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	16 min	1.3 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	6 min	0.5 km
Valle Hovin videregående skole	18 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene

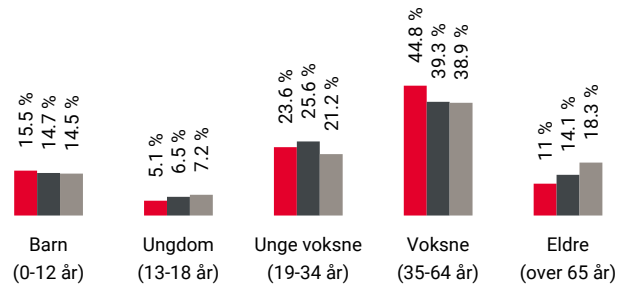
Veldig bra 77/100



Naboskapet

Godt vennskap 70/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Etterstad	2 069	1 101
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 132 barn	3 min	0.2 km
Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 år) 68 barn	3 min	0.2 km
Etterstad barnehage (1-5 år) 125 barn	6 min	0.4 km

Dagligvare

Nærbutikken Etterstadsletta Søndagsåpent	1 min	0.1 km
Rema 1000 Etterstad PostNord	5 min	0.4 km



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Tog/t-bane



3. Egen bil



Kollektivtilbud

Veldig bra 97/100



Støynivået

Lite støynivå 91/100



Vedlikehold veier

Godt velholdt 87/100

Sport

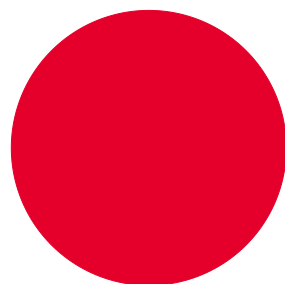
⚽ Nygård terrasse ballpl./skøytebane 4 min 🚶
Ballspill/skøytebane 0.3 km

⚽ Brynseng skole 8 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill 0.6 km

🥋 Mudo Gym Etterstad 5 min 🚶

🥋 Toppform Treningssenter 12 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

«Byens beste kollektivmuligheter også taxi og flybuss. Etterstadsletta er meget barnevennlig med store grøntarealer og blindgater.»

Sitat fra en lokalkjent

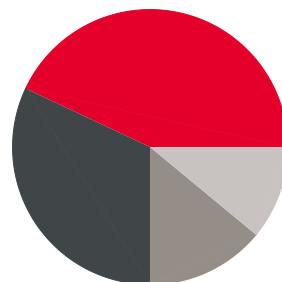


Varer/Tjenester

📦 Fyrstikktorget 13 min 🚶

📦 Fyrstikktorget Apotek 14 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 43% i barnehagealder

■ 32% 6-12 år

■ 14% 13-15 år

■ 11% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



0%

50%

■ Etterstad

■ Oslo og omegn

■ Norge

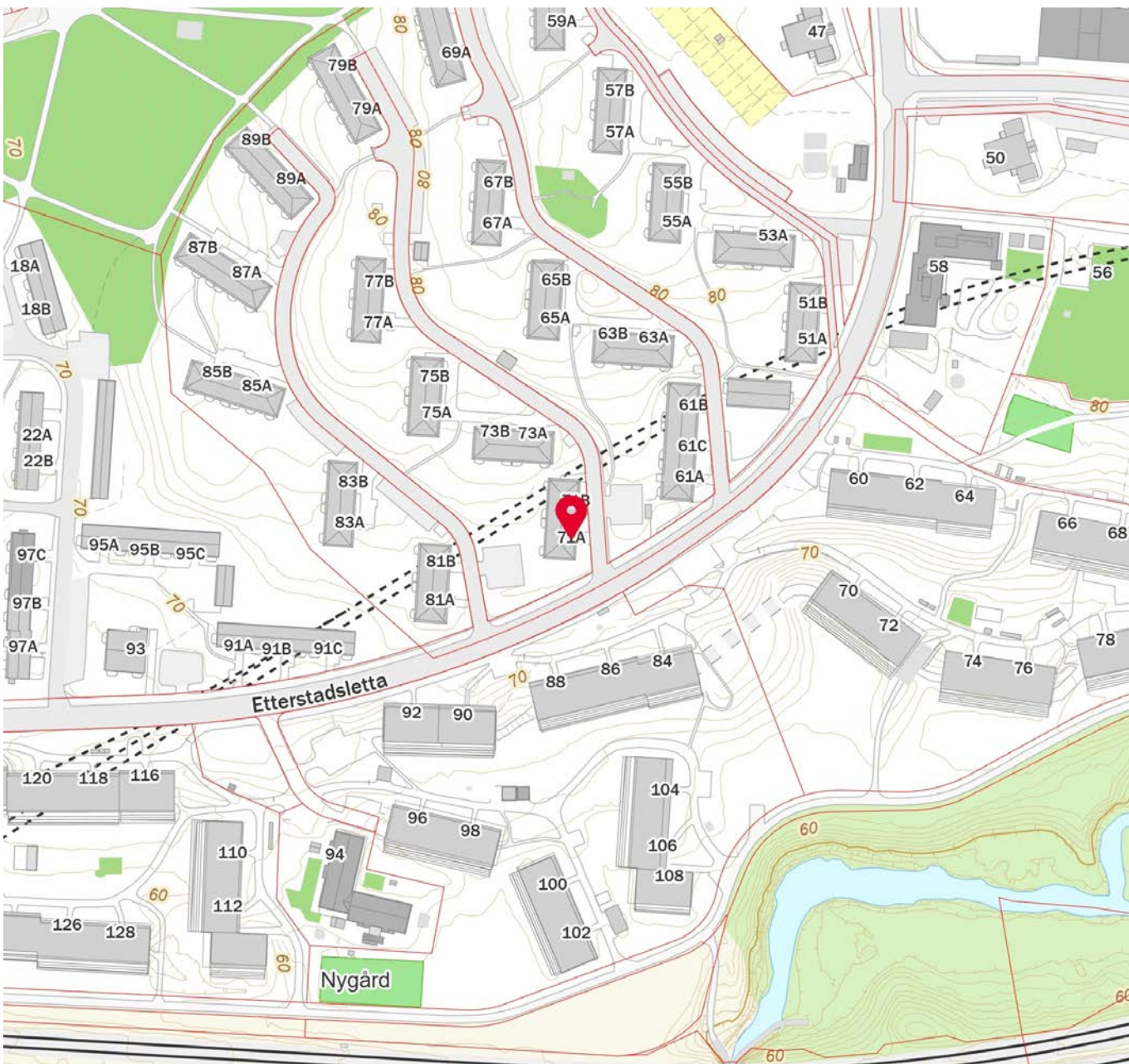
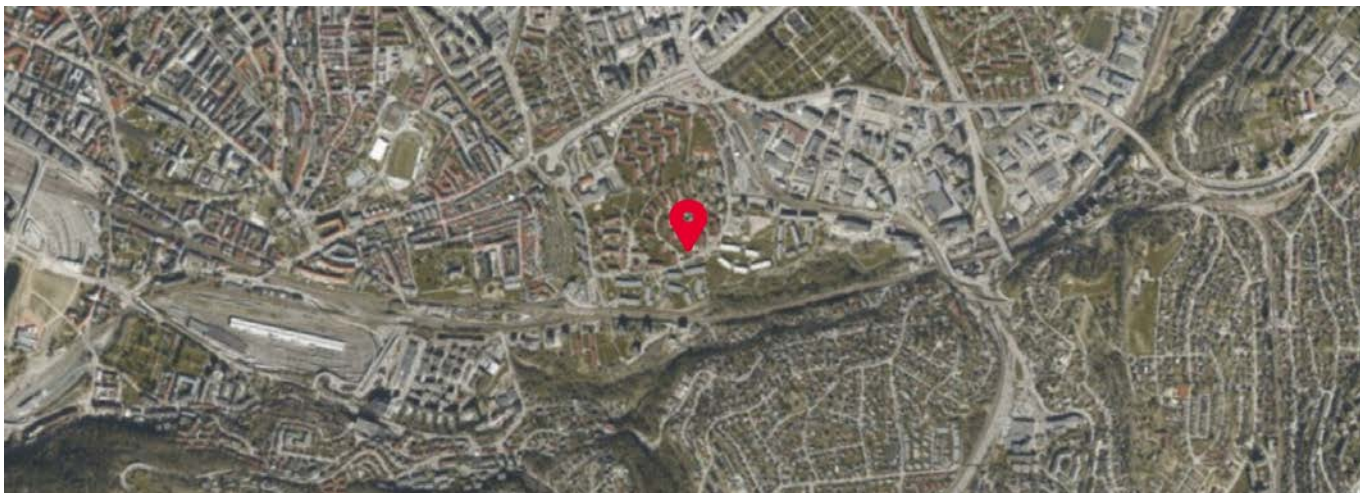
Sivilstand

Gift 21% 33%

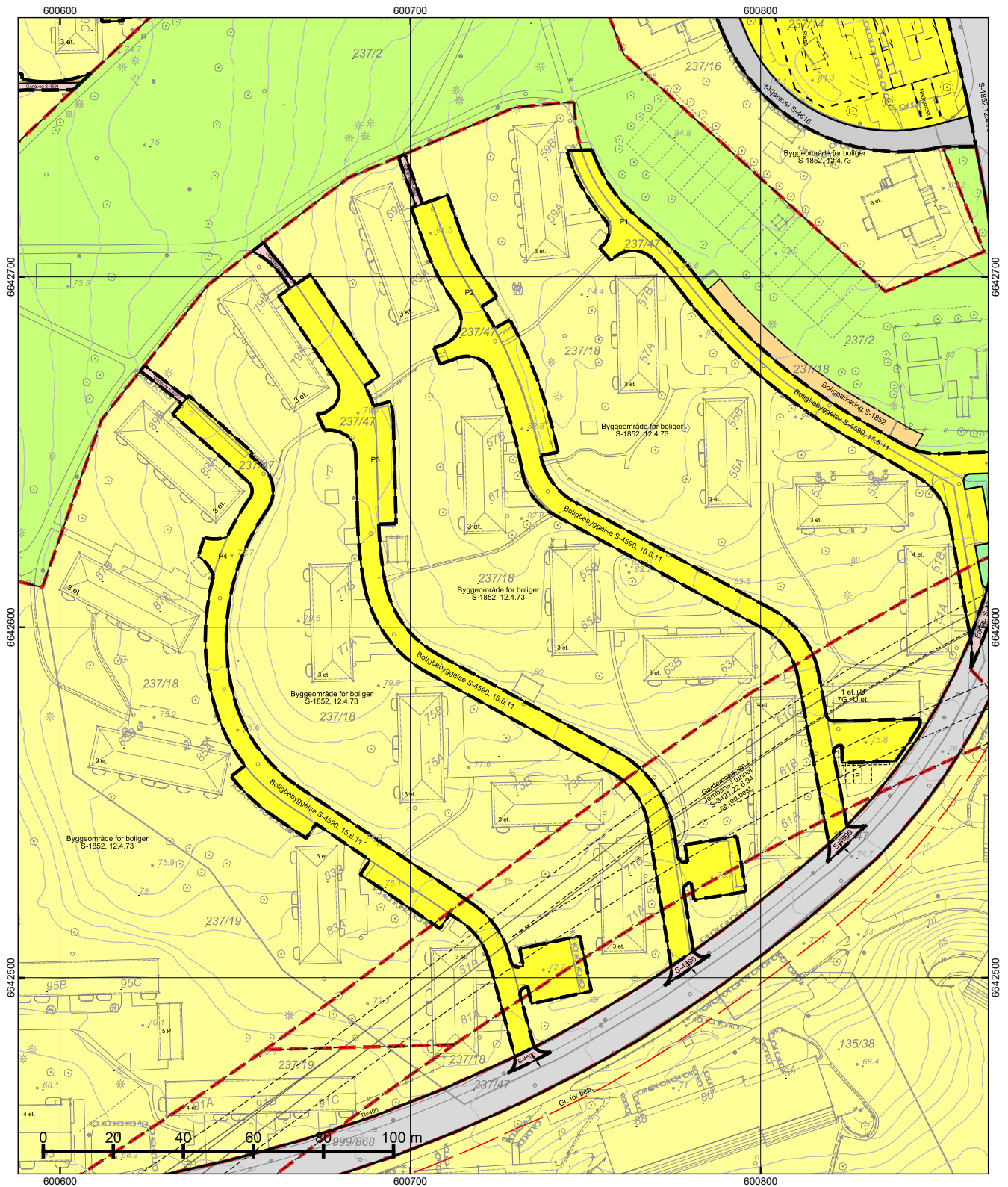
Ikke gift 67% 54%

Separert 10% 9%

Enke/Enkemann 2% 4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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

© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 20.05.2026
 Bruker: FME
 Målestokk 1:1000
 Ekvivalens 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: Kan ikke brukes til byggesak. 	
PlottID/Best.nr: 158280/ 86533361	Deres ref.:
Adresse: Etterstadsletta 71	Kommentar:
Gnr/Bnr: 237/18	

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn

	1110 - Boligbebyggelse
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	3060 - Vegetasjonsskjerm

- - - - - RpBestemmelseGrense

----- 71 - Felles parkering

----- 325 - Veigrunn i tunnel

--- 913 - Formålavgrensning

— 930 - Reguleringslinje

— Formålgrense

— Foreløpig plan

— Plangrense (gammel lov)

— Plangrense (ny lov)

— Grense for bebyggelse

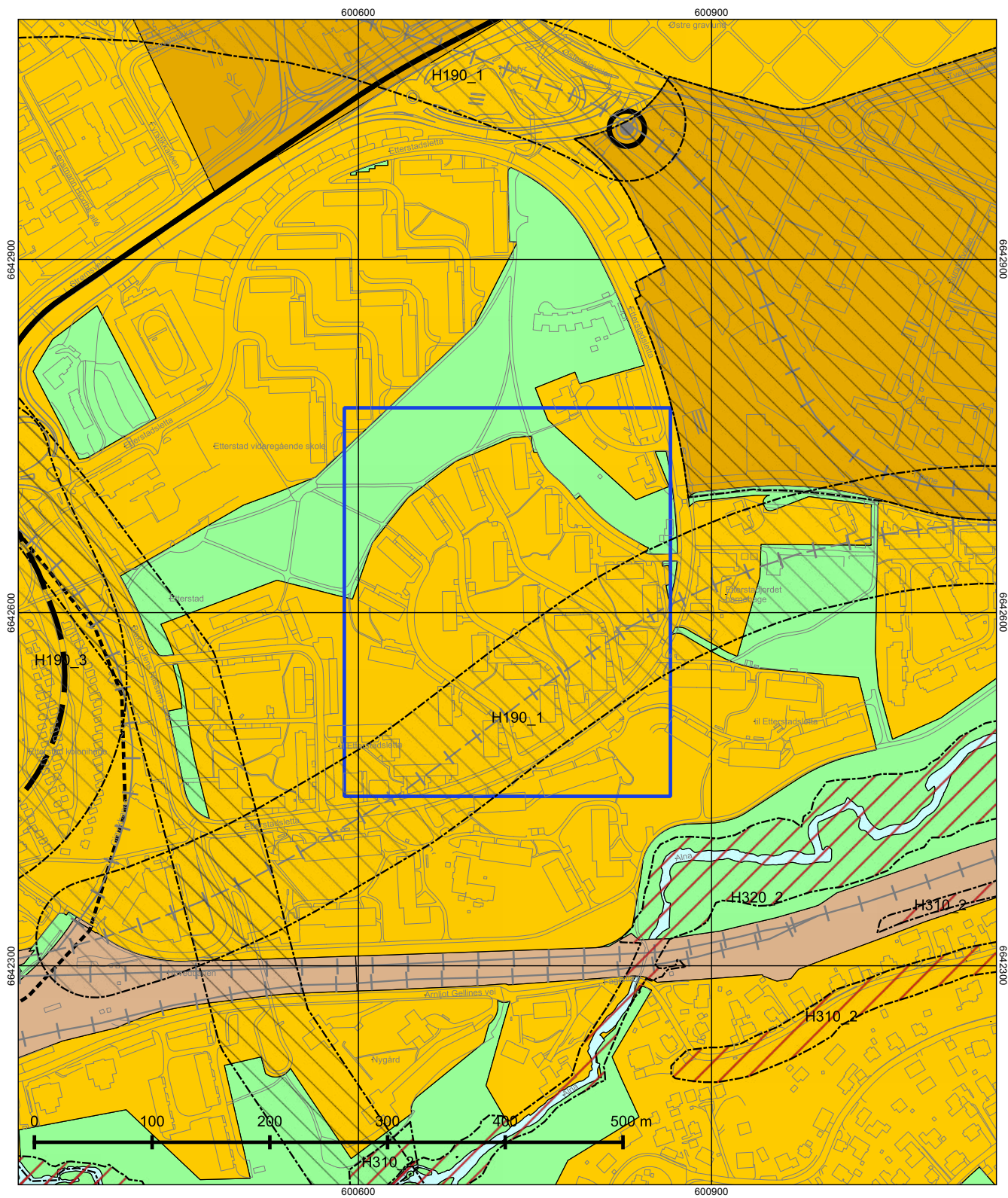
--- Byggegrense

--- Bebyggelse som forutsettes fjernet

↔ Avkjørsel



Eksisterende tre som skal bevares



Oslo

Dato: 20.05.2026
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 158280/86533361
 Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - <https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan>

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi

HUSORDENSREGLER

FOR

BORETTSLAGET

ETTERSTAD SØR

Vedtatt på ordinær generalforsamling 28.04.2009
med endring av 02.05.2012 og 25.04.2018, 28.10.2020,
27.06.2022, 10.05.2023, 15.05.2024, 20.05.2025

Generalforsamlingen vedtar husordensregler, og de ble sist justert i mai 2024. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. Vesentlige brudd kan føre til naboklager.

§ 1 Innledning

Borettslaget Etterstad Sør utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø. I husordensreglene er det lagt vekt på trivsel og utfoldelse for den enkelte beboer, samtidig som hensynet til fellesskapet er søkt ivaretatt. Hensikten med husordensreglene er ikke å pålegge beboerne unødige forpliktelser, men derimot sikre ro, trivsel og trygghet, samt et godt naboskap.

Andelseier plikter å følge husordensreglene, husleiekontrakten og vedtektene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen.

Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som brudd på husleiekontrakten, og kan føre til oppsigelse. Som vesentlig brudd regnes blant annet adferd som fører til vesentlig ulempe eller sjenanse for andre. Eventuelle naboklager må leveres skriftlig til styret.

Andelseierne er forpliktet til enhver tid å følge med på informasjon som sendes ut og legges ut på hjemmesiden. Hjemmesiden skal til enhver tid være oppdatert slik at andelseierne skal kunne finne relevant informasjon. Viktige informasjonskanaler er e-post/sms, og vi anmoder derfor om at beboerne gir oss tilgang til dette og oppdaterer dette ved endring.

§ 2 Bruk av leilighet og egen bod

Leiligheten skal ikke brukes slik at det fører til sjenanse for andre. Det skal være ro mellom kl. 23.00 og 07.00 alle hverdager, fra 23.00 - 08.00 på lørdager, og 21.00 - 08.00 på søndager, helligdager og høytidsdager. Hamring, boring, saging, sang- og musikkøvelser samt støyende aktiviteter, er ikke tillatt etter kl. 21.00, eller på søndager, helligdager og høytidsdager.

Skal det arrangeres selskap i leiligheten som kan medføre støy skal naboene varsles i rimelig/god tid på forhånd. Dette gjelder også oppussing og lignende som medfører støy. Oppussing over lengre tid på kveld og helg må unngås. Det er ikke tillatt å montere utvendige installasjoner som parabol, varmepumpe og lignende uten samtykke fra styret.

Det er ikke tillatt å montere mekanisk avtrekksvifte koblet til blokkens ventilasjonsanlegg eller til friluft, da dette skaper ubalanse i ventilasjonsanlegget i vårt borettslag. Dette øker risikoen for matos og røyk inn til egen leilighet så vel som til naboen. Dette forbudet gjelder samtlige rom.

Andelseier er ansvarlig for å holde sluk/avløpsrør åpne til felles avløp, samt påse at felles avløp ikke tettes til/skades. Ved nyinstallasjon av VVS/varmtvannsbereder/vaskemaskin skal det monteres lekkasjesikring i rom som ikke har sluk. Ved planlagt stenging av hovedkran til blokka må berørte naboer varsles i rimelig tid . Mating av fugler/dyr fra, i og på balkong, og på lagets fellesområder er ikke tillatt. Det tiltrekker seg skadedyr som f.eks. rotter og mus.

Ved oppbevaring av mat/for i boder skal dette oppbevares i lufttette beholdere slik at skadedyr ikke tiltrekkes.

I en egen kjellerbod er det tillatt å få installert egen kurs for elektrisk uttak. Dette skjer etter søknad til styret. Søknaden kan avslås dersom forholdene ikke legger til rette for installasjon. Det er kun tillatt med én fryser/kjøleskap i kjellerbod per leilighet. Kostnader for å legge opp strøm til dette dekkes av den enkelte andelseier. Borettslaget er ikke ansvarlig for eventuelle skader på fryser eller dens innhold ved f.eks. strømbrydd, reparasjoner/vedlikehold av bygningsmassen/nye regler som medfører endringer.

Innvendig etterisolering kan gi bygningsmessige konsekvenser. I våre bygninger er det stor sjanse for at etterisolering innvendig/brystningspanel gir endringer i kuldebro, fører til muggdannelse og mulig skade på murpuss/inneklima osv. I den grad beboere gjennomfører slike tiltak vil de selv stå ansvarlig for eventuelle skader.

§ 3 Bruk av balkong

Lufting og tørking av tøy kan skje på balkonger så fremt det ikke henges høyere enn balkongkanten. Det er ikke tillatt å banke, riste eller luften tøy utover balkongkanten. Ved balkongrengjøring og vanning av blomster må man passe på at det ikke blir vannsøl til naboen(e) under. Har man tak/markise over sin veranda må denne

stå i en posisjon som ikke medfører at vannet renner inn på naboens veranda/blomsterkasse under.

Blomsterkasser som ikke er fastmontert skal av sikkerhetshensyn henge på innsiden av balkongen.

Det er tillatt å bruke elektrisk grill og gassgrill, men ikke kullgrill.

Gulv som legges på verandaen skal ikke dekke til sluk. Sluket på verandaen skal hver høst rengjøres av den enkelte andelseier.

§ 4 Fellesrom og oppganger

Sportsutstyr, klær, fottøy, søppel eller andre gjenstander skal ikke settes i oppgangen, trappeløpet, eller i kjeller- eller loftganger. Barnevogner i daglig bruk kan plasseres under postkassene på en slik måte at de ikke står i vegen, eller hindrer rømningsvei.

Fellesrom er ikke lagringsplass for f.eks.

møbler/inventar/bildekk/skrot/papir. Ting som er lagret i fellesrom kan bli fjernet uten varsel.

Oppbevaring av mopeder, motorsykler, andre bensinmotorer, eksplosiver/gassbeholdere eller brannfarlige væsker er ikke tillatt på grunn av brann- og eksplosjonsfare.

Søppelsjaktene i oppgangene skal ikke brukes. Utgangsdører, dører til kjellere og vaskeri skal holdes låst. Slipp ikke inn personer du ikke kjenner. Dette gjelder også selgere og reklameutleverere. Lyset i kjellerrom skal bare være på når det er behov for det. Navneskilt på postkasser skal inneholde leilighetsnummer og etternavn på beboer. Manglende/feil skilt kan bli fjernet og bestilt for andelseiers regning.

Sykler plasseres i sykkelstativ/tilrettelagt plass. Sykler som står til hinder kan bli fjernet. Sykler i sykkelstativ og i sykkelrom må styret av og til rydde opp i. Varsel om dette vil sendes ut minst 21 dager i forveien. Ting som da ikke er fjernet vil bli kastet/gitt bort.

Det er ikke tillatt å røyke i borettslagets oppganger, fellesrom og vaskeri.

§ 5 Fellesområder

Borettslagets fellesområder skal holdes ryddig og fritt for avfall.

Fellesområdene skal ikke brukes slik at det er til vesentlig sjenanse for andre eller kan medføre skade på omgivelsene. Uten generalforsamlingens samtykke er det ikke anledning til å innlemme deler av fellesarealene i eget område. Det er ikke tillatt å antenne eller sende opp fyrverkeri på borettslagets område.

§ 6 Kjøring og parkering

På borettslagets område har fører av kjøretøy full vikeplikt for all ferdsel. All kjøring/parkering/lading skal skje i tråd med gjeldende skilting, trafikkregler, lagets parkeringsregler og varsler fra styret. All gjesteparkering/lading skal registreres i gjeldende parkerings/ladesystem. Sanksjonsgebyr og borttauing kan iverksettes for eiers regning og risiko. Hver seksjon kan ha maksimalt én beboerbil parkert på lagets område samtidig. Laget leier ut faste parkeringsplasser hvor det er etablert venteliste og egne avtaler.

Campingvogner, båter, tilhengere, uregistrerte motorkjøretøyer, lastebiler, trailere og lignende kan, kun etter godkjenning av styret, plasseres på parkeringsplasser på borettslagets område i en kort periode. Tilhenger som parkeres her skal være koblet til bil, og skal registreres som gjestebil. Mer info om parkering, rett til beboerparkering o.l. er på lagets hjemmesider

§ 7 Søppel

Alt søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes. Beboere skal også sortere avfallet slik Oslo kommune bestemmer. Tekstiler, glass, metall og andre avfallstyper som kan resirkuleres, skal leveres til gjenvinning.

Spesialavfall, slik som maling, ildsfarlige og aggressive væsker, enkelte typer batterier, lysstoffrør, sparepærer og lignende skal deponeres på en miljøstasjon.

§ 8 Dyrehold

Det er tillatt å holde dyr. Styret skal kontaktes før anskaffelse, og dyreholdserklæring skal underskrives. Dyreholdserklæringen betraktes som en del av husleiekontrakten. Dersom en ønsker å holde mer enn en hund/katt må dette godkjennes av styret.

Ved dyrehold gjelder følgende bestemmelser:

- a) Det forutsettes at eier av dyret er kjent med politivedtektene for dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for å holde dyr.
- b) Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på borettslagets område. Hunder skal holdes i bånd.

- c) Eier av dyret er ansvarlig og erstatningspliktig for skade som dyret måtte påføre person eller eiendom.
- d) Kommer det inn skriftlige berettigede klager kan styret kreve dyret fjernet hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. En berettiget klage kan være at dyreholdet i vesentlig grad sjenerer naboer gjennom lukt, bråk eller på annen måte er til vesentlig ulempe, for eksempel på grunn av allergi, redsel eller angst. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandlinger med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

Retningslinjer for installasjon av varmepumpe i Etterstad Sør Borettslag

Formålet med retningslinjene er å regulere ansvaret mellom Etterstad Sør Borettslag og andelseieren vedrørende en luft-til-luft varmepumpe som skal installeres i andelseierens leilighet. Bruk den digitale søknaden i VIBBO.

1. Søknad til styret før installasjon

- a. Før installasjon skal leverandøren gjennomføre en befaring hjemme hos beboer, hvor leverandøren av varmepumpen kommer med en anbefaling for plassering av utedel, og hvilken pumpe som bør velges, basert på ordensreglement for Borettslaget Etterstad Sør, og punkt pkt 2 i disse retningslinjer sin spesifisering i forhold til lydtrykksnivå.
- b. Søknad om installasjon med informasjon fra leverandør sendes styret. Installasjon kan ikke påbegynnes før styret har godkjent søknaden. Den godkjente søknaden er å anse som en avtale som viser at aktørene er enige om installasjon, ansvar, service og andre forhold, og skal signeres av både beboer og installatør.
- c. Søknaden skal inneholde angivelse av plassering av utedel, varmepumpemodell, utvendig lydnivå (se punkt 2b) og installatør. I tillegg skal rørføringen angis og illustreres med bilde eller tegning av god kvalitet.
- d. Det er kun tillatt med én utedel per andel.

2. Spesifisering av varmepumpe, plassering, bruk mv.

- a. Støy fra varmepumper kan være roten til nabokrangler og irritasjon. Husk at det er du som velger å anskaffe varmepumpe – ikke naboen. Der naboer sjeneres av støy og vibrasjoner fra varmepumpens utedel plikter pumpens eier å besørge og bekoste nødvendige tiltak for å redusere dette, for eksempel ved bruk av lydisolasjon rundt pumpen.
- b. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold. Pumpen skal ha såkalt «nattmodus» som reduserer støy fra utedelen på nattetid. Beboer er ansvarlig for at varmepumpen ikke genererer støy som overstiger maksimalnivåene definert i teknisk forskrift og NS8175 som er gjeldende på søknadsdato 1).

1) Per 2024 gjelder følgende grenseverdier for lydtrykksnivå: Målt ved vindu/uteoppholdsareal (eget og naboens):

Dag (07-19): 45 dB(A)

Kveld (19-23): 40 dB(A)

Natt (23-07): 35 dB(A)

*Målt inne i oppholds- og soverom med lukket vindu:89
Gjennomsnittlig nivå: 30 dB(A)
Maksimalnivå: 32 dB(A)*

- c. Varmepumpen skal dimensjoneres i forhold til leilighetens areal.
- d. Varmepumpens utedel skal monteres med braketter på murvegg eller et bakkestativ på balkonggulvet for å redusere mulig støy. Utedelen skal plasseres lavere enn balkongkant, slik at den ikke er synlig fra utsiden. Kompressoren i utedelen avgir vibrasjon under drift – disse vibrasjonene vil forplante seg dersom den er montert i kontakt med balkongveggen.
- e. Vibrasjonsdempere skal benyttes på braketter til murvegg og bakkestativ.
- f. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, slik som fukt, vannsøl, issvuller, frostsprengning og lignende.
- g. Kondensvann skal ledes til avløpet i balkonggulvet i en slange eller et rør med selvregulerende varmekabel. Selvregulerende varmekabel fra utedelen skal legges i hele avløpsrøret ned til bakken.
- h. Plasseres utedelen mot teglsteinsvegg skal det vurderes behov for tiltak for å forhindre isdannelse på veggen, eksempelvis en monteringsplate.
- i. Utvendig rørføring skal begrenses til et minimum. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler med hvit farge.
- j. Kondensvann fra innedelen må ledes ut av leiligheten på en slik måte at det ikke oppstår problemer med vannsøl dersom varmpumpen brukes som aircondition.
- k. Andelseieren er ansvarlig for at føring gjennom yttervegg gjøres tett slik at fuktskader etc. ikke oppstår.

3. Installasjon og service

- a. Installasjon skal kun gjøres av fagfolk sertifisert av Norsk Varmepumpeforening eller en norsk importør. Montørens installatørbevis må kunne fremvises.
- b. Installatør og firma skal være F-gass sertifisert.
- c. Både kjøp og installasjon skal gjøres av samme firma for å forenkle prosessen ved eventuelle feil.
- d. Varmepumpen skal være levert av forhandler som er godkjent av Norsk Varmepumpeforening (NOVAP godkjent forhandler).
- e. Forhandler skal bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat.
- f. Andelseier har ansvar for at det utføres nødvendig service på varmpumpen.

4. Vedlikehold, fjerning, salg av andel mv.

- a. Andelseier er ansvarlig for vedlikeholdskostnader.
- b. Hvis varmepumpen fjernes, skal eventuelle sår og inngrep på bygning utbedres av andelseier
- c. Ved salg av boligen er andelseier forpliktet til å videreformidle disse retningslinjene til kjøper.
- d. Ved reparasjoner eller vedlikehold på bygningsmassen som medfører at utedel og rørføringer må demonteres, må andelseier selv bekoste evt. demontering samt remontering av varmepumpen og tilhørende rørføringer.
- e. Dersom det oppstår skader på bygningsmasse som er direkte forårsaket av varmepumpen, f.eks. ved en lekkasje, er eier av varmepumpen ansvarlig for kostnaden for utbedring av skaden.

5. Brudd på retningslinjene

- a. Brudd på disse retningslinjene anses som et brudd på andelseiers forpliktelse overfor borettslaget jf. vedtektene punkt 7-1. Styret kan vedta fjerning av varmepumpen og utbedring av inngrep for andelseiers regning hvis retningslinjene ikke følges.

2.april 2025 Styret



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 48

BORETTLAGET ETTERSTAD SØR

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 12. mai kl. 18:00 og lukker 15. mai kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/48>

Det holdes også et frivillig møte 12. mai kl. 18:00 , Etterstad videregående skole, Etterstadsletta 5. .

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Praktisk informasjon

Innkallingen inneholder alle saker som skal behandles på årsmøtet. Styret håper at du leser gjennom all info her, og viser din interesse ved å delta på årsmøtet/generalforsamling.

Dato for den digitale generalforsamlingen er: 12.-15.mai 2026.

Om møtet: Det fysiske møtet på Etterstad Videregående skole den 12.5.2026, kl. 18.00 - 20.00, er å anse som et frivillig beboermøte hvor innkallingen gjennomgås og det blir mulighet for å stille spørsmål til sakene i innkallingen. Du blir ikke registrert som deltager ved inngangen, dette fordi all registrering og avstemming skjer digitalt i Årsmøte-modulen i Vibbo. Stemmegivning åpnes samtidig som det fysiske møte, og man kan stemme digitalt helt frem til kl. 18.00 den 15.mai 2026. De "ikke-digitale beboere" som skal stemme manuelt, må levere stemmeseddel til styret under dette fysiske møtet på Etterstad VGS.

Helga Solheim fra OBOS Eiendomsforvaltning AS er ordstyrer i det fysiske møte.

Valgkomiteen har ikke lyktes i å få tak i et tredje varamedlem, og det oppfordres til å melde seg som kandidat på det fysiske møte.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Forslag: Utredning av en ny felles energiløsning
9. Forslag: Forbedre utendørs belysning
10. Forslag: Arrangere digitale generalforsamlinger
11. Forslag: Vedtektsendring §5-2(3) om "termoruter" og ordet "tak"
12. Forslag: Pergola/takoverbygg på lekepassen
13. Forslag: Innføre retningslinjer for styrets forvaltning av grøntområder

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helga Solheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gro Lisbeth Johnsen er valgt.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0048 Etterstad Sør Borettslag - Årsregnskap 2025.pdf
2. 0048 Brl Etterstad Sør Revisjonsberetning 2025.pdf
3. 2026 ___Større vedlikeholdsprosjekter__ESB (1).pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 510 000,-

Styrets innstilling

Summen på kr 510 000,- er 4,0816% høyere enn i 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 510 000,-

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tre styremedlemmer for 2 år, og et styremedlem for 1 år. Opprinnelig skulle vi ikke velge et nytt styremedlem bare for ett år, men er glade for å ha mottatt forslag til en ny kandidat. Situasjonen oppsto uventet på grunn av nestleder Sigrid Jauss må fratre, hun skulle ikke være på valg.

Det skal i tillegg velges tre varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har ikke lyktes å finne et tredje varamedlem. Det oppfordres derfor til at noen melder seg ved benkeforslag på det fysiske møte.

Valgkomiteen har ikke lyktes å finne flere kandidater til valgkomiteen, Det oppfordres derfor til at noen melder seg ved benkeforslag på det fysiske møte.

Ikke på valg:

- Irja Outi Maaria Torvinen, styreleder

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Dina Degré
- Stine Braadland
- Tanja Ihlhaug

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem :

- Kristian Slagsvold

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Kari Reistad Klæva
- Mari Hovland

Valg av 2 valgkomiteen Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomiteen:

- Håvard Svanes Bertelsen
- Johannes Vemren Rygh

Sak 7

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Irja Outi Maaria Torvinen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Stine Braadland
-

Forslag: Utredning av en ny felles energiløsning

Forslag fremmet av:

Daniel Ferretti

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Krav: Alminnelig flertall (50%)

Styret har tidligere, sammen med OBOS Prosjekt, vurdert felles energiløsninger som felles varmtvannstanker og eventuell bergvarme. Dette ble avvist av styret på grunn av omfattende rørarbeider, plassmangel til tekniske rom og høye kostnader, og ble derfor ikke videre utredet eller priset.

Siden saken sist ble behandlet i 2022 har energi- og kostnadsbildet endret seg betydelig. Strømpriser, nettleie og usikkerhet rundt fremtidige energikostnader gjør at dette bør vurderes i et nytt lys. Dagens lave strømpris er ikke garantert over tid.

Det er positivt at borettslaget har lav fellesgjeld, men dette har også medført at større, fremtidsrettede investeringer i liten grad er blitt vurdert. Samtidig er dagens løsning, hvor hver enkelt andelseier selv må installere varmpumpe eller bytte varmtvannsbereder, både økonomisk urettferdig og en stor inngripen i leilighetene. Dette er særlig utfordrende i eldre mursteinsblokker med begrenset isolasjon og luftsirkulasjon, samt med plassmangel til teknisk utstyr.

Denne saken fremmes ikke for å vedta utbygging, men for å la beboerne selv ta stilling til om felles energiløsninger fortsatt skal være helt uaktuelt, eller om det bør åpnes for en ny, overordnet vurdering basert på dagens og fremtidige forutsetninger.

Generalforsamlingen bør stemme over følgende spørsmål: Skal borettslaget åpne for at felles energiløsninger (som felles varmtvann og/eller bergvarme) vurderes på nytt gjennom en overordnet faglig utredning, basert på dagens og fremtidige energikostnader?

Styrets innstilling

Styret kan ikke se at situasjonen i dag er betraktelig annerledes enn i 2024, strømprisene er faktisk lavere i dag pga Norgespris. Styret anbefaler ikke at vi bruker fellesskapets midler til å utrede dette.

Vi vet at Borettslaget Etterstad Vest har realisert utnyttelsen av bergvarme, men de hadde fra før av et rørsystem for bruken av fjernvarme/varmtvann fra Oslo kommunes anlegg. Hos oss hadde dette blitt vesentlig mer omfattende.

Styret vil samtidig påminne at alt av nye større investeringer dekkes via økte felleskostnader, som andelseieren betaler.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget åpner for en ny vurdering. Eventuell konkret løsning og kostnader behandles i egen sak senere.

Sak 9

Forslag: Forbedre utendørs belysning

Forslag fremmet av:

Daniel Ferretti

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det bes om at borettslaget foretar en vurdering av utendørs belysning på fellesområder som i dag er belyst i vinterhalvåret. Flere områder i borettslaget oppleves som mørke i perioder med begrenset dagslys, noe som kan påvirke både trygg ferdsel og den generelle opplevelsen av sikkerhet.

Det har i tillegg vært tilfeller av innbrudd og/eller tyverier i borettslaget. Bedre og mer målrettet belysning på utsatte områder vil kunne ha en dokumentert preventiv effekt mot uønskede hendelser, i tillegg til å øke beboernes trygghetsfølelse.

Det bes om at eventuelle tiltak vurderes med hensyn til energieffektivitet, lysforurensning og beboerhensyn, for eksempel gjennom bruk av moderne LED-løsninger og behovsstyrt belysning

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Enkelte steder er det svak belysning på fellesområder. Det er imidlertid kommunen som eier belysningen i gatene våre, så styret må undersøke hva vi kan få til.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen ber styret utrede behovet for forbedret utendørs belysning i borettslaget og vurdere egnede tiltak.

Sak 10

Forslag: Arrangere digitale generalforsamlinger

Forslag fremmet av:

Dina Degré

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

De siste årene har det vært lite oppmøte på generalforsamlingene, og noen gruppers interesser har derfor ikke blitt fremmet i særlig grad. Digital avstemning gjør det lettere å delta for de gruppene som ikke har mulighet til å møte opp fysisk. På den måten kan flere være med på å påvirke beslutningene som tas på vegne av oss alle sammen.

Vi har erfaring med dette fra koronatida og fra andre avstemninger, sist valg av nytt styremedlem i januar 2026. OBOS tilrettelegger for digitale valg gjennom Vibbo, og styret har løsninger for at også ikke-digitale brukere skal kunne delta.

Styrets innstilling

I henhold til borettslagsloven § 7-4 (4) så er det styret som avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Kravet er at møte gjennomføres på en forsvarlig måte som sikrer at lovkravene til generalforsamlingen er oppfylt. For at styret skal ivareta dette er det nødvendig at styret tar denne avgjørelsen, og hvert år vurderer hvilken møteform som er best egnet med tanke på sakliste og andre forhold som måtte være relevante. § 7-4 (4) i borettslagsloven er ufravikelig, slik at her kan ikke generalforsamlingen vedta egne regler. Det vil uansett være slik at 10% av eierne kan kreve fysisk møte, slik det står i loven. Og styret må da tilrettelegge for det.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak

Avstemninger i forbindelse med generalforsamlinger gjøres digitale, supplert med mulighet for fysisk stemmegivning.

Sak 11

Forslag: Vedtektsendring §5-2(3) om "termoruter" og ordet "tak"

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Styret har sett nærmere på formulering i våre vedtekter. Selve ruten i vinduet (kalles termoruten i vedtektene), er andelseiers vedlikeholdsansvar. Dette er avklart med Advokatene i OBOS og forståelsen av loven er behandlet i NOU 2000: 17 Buretslovene side 134. Vi ønsker derfor å endre vedtektene slik at dette gjenspeiles der.

Det er også behov for å presisere betydningen av ordet "tak" i vedtekten, da denne vedtekten har blitt tolket feil. Tak i denne sammenhengen betyr *bygningenes* tak, og dette ordet bør tas med i vedtektene.

Dagens vedtakstekst §5-2 (3): *"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.*

Ny tekst til vedtekter § 5-2 (3): *"«Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av bygningenes tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler».*

Styret vil også justere retningslinjer for oppussing slik at endringer i vedtaket kommer tydelig fram.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at andelseierne stemmer for vedtektsendring som beskrevet her under forslaget som ny tekst.

Forslag til vedtak

Endring i vedtekt §5-2(3) vedtas slik det framkommer i saksinformasjonen.

Sak 12

Forslag: Pergola/takoverbygg på lekepassen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget har i dag ingen pergola eller andre permanente skyggelagte sitteområder i våre felles utearealer. Flere beboere har uttrykt ønske om en skjermet møteplass som kan brukes både i sol og regn.

På lekepassen er det etablerte sitteplasser, men de kan ikke brukes i all slags vær. Et overbygg her vil kunne øke trivselen og bruken for alle, og man vil for eksempel kunne arrangere utendørs barnebursdag, dugnadsmiddag og andre sosiale aktiviteter uavhengig av vær.

Styret foreslår derfor at det etableres et pergola-/takoverbygg over eksisterende benkeplasser ved lekeplassen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar etablering av pergola/takoverbygg på sitteområdet ved lekepassen. Styret innhenter tilbud på prosjektering og gjennomføring med en kostnadsramme på inntil kr 200 000,-.

Vedlegg

4. Bilde pergola.pdf

Sak 13

Forslag: Innføre retningslinjer for styrets forvaltning av grøntområder

Forslag fremmet av:

Lars Restad-Hvalby, Romy Ortiz, Gunn Felldal i samarbeid med styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Bakgrunn

Borettslaget har over tid opplevd uenighet og uklare prosesser knyttet til bruk og skjøtsel av uteområdene. Grøntområdene er felles eiendom, og det er behov for tydelige retningslinjer som gir forutsigbarhet for både beboere og styre, og som sikrer helhetlig og bærekraftig forvaltning over tid. Retningslinjene skal være et hjelpemiddel for styret i den daglige driften, samtidig som de tydeliggjør andelseiernes rettigheter og ansvar.

Forslag til retningslinjer:

1. Formål

Følgende retningslinjer gjelder for forvaltning av grøntområder i Borettslaget Etterstad Sør. Retningslinjene er førende for styrets arbeid og framtidige beslutninger. Endringer i retningslinjene skal vedtas av generalforsamlingen.

Forvaltningen av borettslagets uteområder skal bidra til å ivareta biologisk mangfold og legge til rette for et variert plante- og insektiv. Drift og vedlikehold skal så langt det er mulig skje på en naturvennlig og bærekraftig måte.

Referanser i slutten av dokumentet beskriver generelle anbefalinger i Norge og i Oslo.

Retningslinjene skal sikre:

- et trygt, attraktivt og funksjonelt grøntområde for beboerne
- kontinuitet i bevaring, vedlikehold og utvikling av uteområdene
- gode og forutsigbare beslutningsprosesser
- ivaretagelse av biologisk mangfold og miljøhensyn i nærmiljøet

Endringer i grøntområdene skal vurderes ut fra estetiske, funksjonelle og økologiske prinsipper, samt hensynet til fellesskapet og langsiktig forvaltning.

2. Styrets informasjonsplikt

Styret skal informere beboerne i forkant av planlagte vesentlige endringer i grøntområdene, som for eksempel planting eller felling av trær og hekker. Med vesentlige endringer menes tiltak som har varig innvirkning på området karakter, bruk eller lysforhold. Informasjonen skal være konkret og med en begrunnelse for endringene, og skal inneholde en frist for evt. uttalelser eller innsigelser.

3. Planting og vedlikehold av trær og busker

Ved etablering, utskifting eller endringer av trær og busker skal det foretas en helhetlig vurdering av hele området. Trærne og øvrig beplantning er en viktig del av borettslagets helhetlige uttrykk og bidrar til å skape rom, skjerming og et grønt bomiljø. Endringer i dette miljøet kan påvirke trivselen og opplevelsen av uteområdene for alle beboere og skal derfor vurderes med særlig varsomhet.

Valg av vegetasjon skal ta hensyn til klimaendringer, herunder håndtering av overvann, behov for skygge og robuste løsninger som reduserer framtidig vedlikeholdsbehov og risiko for skader.

Planting av trær og busker

Det skal som hovedregel velges stedegne eller naturtilpassede arter som støtter biologisk mangfold og er godt egnet for lokale forhold.

Det skal ikke plantes giftige trær eller busker. Arter som står oppført på Fremmedartslista med høy eller svært høy risiko bør ikke plantes.

Ved valg av nye trær skal det tas hensyn til framtidig størrelse, bredde og påvirkning på lysforhold for nærliggende leiligheter.

Beskjæring og vedlikehold

Vedlikehold av trær, busker, hekker og øvrig vegetasjon utføres av personell eller fagkyndige engasjert av borettslaget. Dette inkluderer beskjæring, tynning, lusing og gjødsling. Bed utenfor blokkene vedlikeholdes av beboerne.

Trær som viser tegn til sykdom eller svekkelse skal følges opp og vurderes faglig.

Der det er forsvarlig, kan liggende stammer eller deler av vegetasjon få ligge som naturlige leveområder for insekter og smådyr.

4. Om felling av trær

Felling av syke trær

Styret kan vedta felling av syke trær eller trær som av annen grunn kan være farlig for omgivelsene. Skriftlig tilstandsvurdering fra to uavhengige arborister skal være grunnlag for styrevedtak.

Felling av friske trær

I utgangspunktet skal ikke friske trær felles. Ved spesielle omstendigheter som likevel gjør det nødvendig å felle friske trær, må det konkrete forslaget legges fram og vurderes av generalforsamlingen.

Erstatte felte trær

Når et tre felles, skal det plantes et nytt tre som erstatning. Det nye treet bør tilsvare det opprinnelige med hensyn til treslag og forventet størrelse. For større og eldre trær, skal det foreligge en plan for å erstatte dem i god tid før felling.

5. Stell av blomsterenger og gress

Blomsterenger

Blomsterenger skal forvaltes slik at de ivaretar hensynet til biologisk mangfold. Slått gjennomføres én gang årlig. Organisering av gjennomføring fastsettes av styret.

Gressplener

Gressarealene skal forvaltes på en måte som balanserer hensynet til bruk, estetikk og biologisk mangfold. Gressplene klippes som del av ordinær drift. Gresset skal ikke klippes kortere enn 5 cm. Avklippet blir liggende etter klipping og fungerer som naturlig næring til plenen. Det gjødsles ikke.

Det kan legges til rette for områder med redusert klipping for å styrke levevilkårene for pollinerende insekter.

6. Kjemikalier

Kjemiske plantevernmidler kan være giftig for folk og dyr, og skal derfor ikke brukes i borettslaget.

Referanser/bakgrunn

Nasjonal pollinatorstrategi:

1. <https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonal-pollinatorstrategi/id2606300/>

Fremmedartlista (Artsdatabanken):

2. <https://lister.artsdatabanken.no/fremmedartslista/2023?TaxonRank=AssessedAtSameRank>

Handlingsplan for biologisk mangfold i Oslo 2023–2030:

3. <https://www.oslo.kommune.no/get-file/1135810/99878a89fa04c5be41a17cbcf434e21f31f38ef4be59984335fd23c18eca4>

4. Trær i Oslo: <https://www.oslo.kommune.no/natur-kultur-og-fritid/trar-i-oslo/>

Giftinformasjon: Plantevernmidler:

5. <https://www.helsenorge.no/giftinformasjon/produkter-og-kjemikalier/plantevernmidler/>

Styrets innstilling

Styret er positivt innstilt til forslaget.

Forslag til vedtak

Generalforsamling godkjenner Retningslinjer for styrets forvaltning av grøntområder i Borettslaget Etterstad Sør.

Styrets årsrapport

Annen informasjon om aktiviteter og borettslaget

Styret har avholdt 14 styremøter i perioden mai 2025 – mai 2026. Styret har svart forløpene på mange henvendelser fra beboere via Vibbo. Et beboermøte ble arrangert den 10. november 2025 på Etterstad Videregående Skole. Det er gitt ut informasjon/nyheter og rundskriv både digitalt via Vibbo og i papirformat. Styret har oversikt over de ikke-digitale beboere. En ekstraordinær digital generalforsamling valgte et nytt styremedlem i januar 2026 for en kortere periode inntil en ny GF i mai.

Vedlikehold/oppgradering:

- Vaskeri/vaktmesterbygget fikk nye vinduer og garasjeporter i mars/april 2026, samt 4 nye varmepumper og to balanserte ventilasjonsanlegg. Dette er ENØK. Vi fikk støtte fra Oslo Kommune klimaetat kr 235 000,-.
- Styret har vedtatt å ikke sette i gang etterisolering av yttervegger, kjellertak eller golvene på loftene, og beboere ble informert om dette i november 2025. Enova ga tilskudd til ENØK-utredning på kr 290 065 kr i 2025. I 2024 fikk vi støtte fra Oslo kommune klima-etat - kr 325 000,- til dette.
- Det er gjennomført reparasjon av fugene på alle øverste balkonger i 3./4. etasje på grunn av flere fuktighetsskader.
- Golvene i trappeoppganger ble bonet i mars 2026
- Takrenner i 15 av 20 blokker ble rensset grundig høsten 2025, og resten tas i juni 2026.
- Det har vært flere runder med service av vaskemaskiner og tørketrommel i fellesvaskeri.
- Styret har arbeidet videre med digital vedlikeholdsmodul i styrerommet.no

HMS/Elektro:

- Det er gjennomført to vernerunder (HMS-runder) på oppganger, loft og i kjellere høsten 2025, og våren 2026, og avvikene ble rettet
- Flere beboere fikk en ny lås og nøkkel til sin sikringsskap i oppgangen
- Kjellerbodene, utleielagrene, styrets møterom, kjelleroppganger og tavlerom fikk nye LED-lys høsten 2025. Loftene fikk nye LED lys sommeren 2025. Vi mottok støtte til alt dette fra OBOS Miljøfond på kr 289 000,-.
- EI - kontroll av bodene ble gjennomført i kjellerbodene høsten 2025, og avvikene reparert våren 2026
- Radonbrønner og radonvifter med rør ble installert i november 2025 etter at målinger vinteren 2024/25 viste for høye radonverdier. En ny radonmåling ble foretatt desember 2025 - mars 2026
- Norgespris ble bestilt i oktober 2025 til alle våre 23 strømmålere, samt el-bil-ladeanlegget. Avtalen gjelder ut 2026.
- Lekeplassen har hatt sin årlige kontroll
- Styret har rullert HMS planen, og den er publisert på Vibbo
- Styret ajourfører en digital HMS - modul i styrerommet.no
- Skorsteinene ble undersøkt og feiet i mars 2026. 4 skorsteiner trenger ekstra oppmerksomhet, og mulig årlig feiing.

Uteområder:

- Anleggsgartner Tom Røed med kolleger stått for vedlikehold av våre uteområder i 2025.
- En ny avtale om gartnertjenester ble inngått i mars 2026 med Verde Hageplanlegging og vedlikehold.
- «Blomsterenggruppa» har videreført arbeidet med å pleie blomsterenger

- To store tre ble beskåret, foran 71 og 81
- De nedgravde avfallsbrønnene for restavfall ble vasket sommeren 2025 (Ren Dunk as)

Økonomi/forsikring/utleie:

- Vi har hatt fortløpende oppfølging av likviditetssituasjon og kontroll av fakturaer via styrerommet.no
- Vi foretok en ekstra nedbetaling av langsiktig gjeld på 1 mill kroner i desember 2025, fellesgjelden i årsskiftet var om lag 12 mill kr
- Disponible midler ved årsskiftet var om lag 6,5 millioner kroner. Den planlagte restaureringen av vaktmesterbygget ble utsatt fra 2025 til 2026, og har fortsatt en ramme på 2.3 millioner kroner (GF-vedtak mai 2025)
- Vaktmesteren har fått justert sin lønn
- Styret har fulgt opp skade-/forsikrings saker via OBOS forsikring - ingen store utbetalinger i 2025.
- Felleskostnadene ble økt med 5% fra 01.01.2026. Dette på grunn av generell høy prisvekst hos mange av våre underleverandører, samt en ekstraordinær økning i kommunale vann- og renovasjonsavgifter
- En ny kontrakt om utleie av lagerrom ble gjort, samt en oppsigelse
- Flere svar på bruksoverlating er gitt, og det samme med henvendelser fra meglere

Varmepumper

- En andelseier har fått tillatelse til å installere luft-til-luft varmepumper etter styrets retningslinjer, så nå er det totalt 3 luft-til-luft varmepumper hos oss.

Naboklager

- Styret har behandlet 6 naboklager i løpet av året.
- Styret oppfordrer generelt at hver enkelt først forsøker å snakke med naboen (-e) sine, men når dette ikke fører til ro / ikke har hjulpet, skal/må styret bistå. Uro og bråk kan imidlertid være av en slik art at styret umiddelbart har iverksatt handling.

Annet

- Vi har arrangert felles servering både under vårdugnad, høsten/blomstereng og julegrantenning.
- Vi har hatt mye dialog med om beboerparkering med VestPark (Unum), samt inngått flere nye parkeringsavtaler tilknyttet leide P-plasser.
- Styret har lånt ut flere barnevogngarasjer.
- En ryddeaksjon med komprimatorbiler ble gjennomført i mai 2025.
- Styret har vært representert i Etterstad Vel på månedlig basis og arbeidet med enkeltsaker i denne forbindelse.
- Vi er ikke med i styret for Etterstad KabelTV, men har hatt dialog med dem under veis
- Styret har gitt råd når andelseierne har villet enten å bygge om leiligheten, flytte kjøkken eller restaurere bad.
- Vaktmesteren har heist flagget på alle offisielle flaggdager.

Kort om nødvendige vedlikeholdstiltak videre, bl.a.

- Restaurere/repasere fuger på flere balkonger
- «Franske balkonger» i byggene 51, 61 og 71 blir etterisolert utvendig i sommeren 2026
- Ødelagte takstein blir reparert sommeren 2026

- Etablere sikker parkeringsløsning for el-sykler
- Skifte ut kjellervinduer, og se ellers på lufting i kjellere
- Gjennomføre flere vedlikeholdstiltak i vaskeri/vaktmesterbygget (Rapport PPM Prosjekt as)
- Restaurere flere inngangspartier (13 av 41 er restaurert 2024)
- Gjennomføre ventilrens i leiligheter
- Vurdere vannforbruk ved å event. installere en vannmåler i en blokk
- Male resten av oppgangene (11 av 41 ble malt i 2020)
- Opprettholde god standard på uteområdet/grøntområder
- Ha god brannsikring, og god serviceavtale på brannvarslingstavler
- Fortsette å yte god service for beboerne i Etterstad Sør og sikre et godt bomiljø.

Styrets kontaktinfo og møterom

Styret når du via Vibbo, og via epost; etterstadsor@styrommet.no. Styret har kontor/møterom i Etterstadsletta 87, der henger det også en postkasse ved siden av ytterdøren om noen ønsker å legge noen papirer til styret. Samtlige oppganger har styrets kontaktinformasjon på oppslagstavlen.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt ajourførte retningslinjer for styrearbeid i juni 2025 som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester

Vaktmester Jan Langerud ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Etterstadsletta 61, og er åpent hverdager mellom kl.07.00 og kl.15.00. Vaktmester kan nås via epostadresse vaktmester@etterstadsor.no , samt mobil 413 62 811. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Renhold

Borettslaget har avtale med Renholdsbyrået AS om renhold av fellesarealene. Avtalen inkluderer matteutleie. Skuring/boning av golvene i oppganger og andre oppgaver kan bestilles etter behov.

Parkering

Hver leilighet har mulighet til parkering for én bil, enten på fast, nummerert plass eller på gratis plasser langs adkomstveiene. Borettslaget har totalt 55 nummererte plasser og to garasjeplasser til leie. 10 plasser er reservert, blant annet for styret og Bilkollektivet.

Alle biler skal registreres elektronisk hos VestPark via egen brukerkonto (se Vibbo). Gjesteparkering registreres av beboeren selv i VestPark-appen UNUM. Borettslaget har avtale med VestPark om parkeringskontroll.

Borettslaget har 12 ladestasjoner for elbiler. Beboere bestiller abonnement for lading fra MOVEL og mottar en ladebrikke - se mer under "Tema" El-biler i Vibbo. Strømforbruket betales til MOVEL/Aneo Mobility. Maks ladetid er 16 timer for elbiler og 10 timer for hybridbiler.

Nøkler/skilt

Nøkler til utgangsdørene, og event også leiligheter, bestilles i Vibbo direkte til Assistent Partner as, og betales av den enkelte via VIPPS.

Navn i callinganlegget endres/oppdateres av vaktmester ved inn- og utflytting.

Skilt til postkasse kan det være smart å bestille når du melder flytting hos Posten da det er gratis. Husk å velge riktig størrelse på skiltet slik at det passer i våre postkasser: 58x94 mm. På postkasseskiltet må du i tillegg til ditt/deres navn ha med leilighetsnummer (fire siffer). Dette nummeret står på innbetalingsgiroen for husleie til OBOS eller papirene i forbindelse med overtagelse av leiligheten.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Vi følger også opp kravene i arbeidsmiljøloven om vern av vaktmesterens helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating skal sendes via Vibbo - se under «Min bolig». Les mer om tema i borettslagets vedtekter. Hvis du leier ut via AIRBNB skal du melde i fra om dette til styret. Ingen nøkkelbokser er tillatt.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene forvaltet av OBOS. Etterstad Sør Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg. Vi har Norgespris - i første omgang ut 2026.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA fra 1.1.2025 med forsikringsavtalennummer 93105000. Vår bygningsforsikring dekker bygningene, fellesareal og boliger med veggfast utstyr. Den dekker også bygningsmessige tilleggsinnretninger i den enkelte bolig - som for eks. skreddersydde garderobeløsninger, og fastmonterte lamper i himlingen.

Plutselige vannlekkasjer dekkes normalt av bygningsforsikringen. Forsikringen dekker også skader som er bl.a. kommet på grunn av brann, lynnedslag, og skader på fellesarealer som er kommet som følge av dårlig håndverkerarbeid.

Merk at skader som skyldes kondens, sopp/råte, søl, heksesot, innbrudd osv. ikke er dekket av borettslagets bygningsforsikring. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha innboforsikring som dekker innbo og løsøre.

Når skaden er ute, skal du gjøre dette:

1) Begrens skadeomfanget

Ved helt akutt skade (som er plutselig og uforutsatt, eller naturskade) skal beboerne gjøre det som er mulig for å begrense skadeomfanget. Ring til nødvendig håndverker, rørlegger eller lignende for å få hjelp. Andenes VVS rørlegger vakttelefon (krisesituasjon kvelden og i helgene) er 95850100.

2) Meld deretter skade til: forsikring@obos.no, Telefon: +47 22 86 83 98 (ikke døgnåpen). Les mer i Vibbo om hva slags informasjon du må gi.

Gjensidige vurderer om skaden er dekningsmessig eller ikke. Hvis skaden er dekningsmessig, så utfører forsikringsselskapets skadefirma reparasjonen. Forsikringsselskapet kan også beslutte at det blir utbetalt et beløp (kontantoppgjør), beløpet tilsvarer det som skadefirma har taksert skaden til å koste.

3) Kontakt styret for å gi informasjon om hendelsen; send epost til styret: etterstadsor@styrerommet.no

4) Ta kontakt med ditt eget forsikringsselskap

Selv om borettslagets forsikring brukes, har hver enkelt andelseier vedlikeholdsplikt i sin leilighet. I henhold til Borettslagsloven §5-13 belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. På generelt grunnlag vurderer styret det som urimelig at fellesskapet belastes for skader som lett kunne vært unngått. Standard egenandel ved bruk av denne nye forsikringen er kr 12.000,-.

Dersom det oppstår skader på inngangsparti, etc. i forbindelse med personskade/dødsfall (eksempelvis nødetater som må inn i en leilighet), vil egenandelen bli belastet andelseier/boet.

Se for øvrig borettslagets vedtekter, punkt §5, som definerer "andelseiers vedlikeholds-plikter» og "borettslagets vedlikeholdsplikter».

Mer informasjon om hva ikke dekkes fullt ut

a) Du bør skifte ut et gammelt varmtvannsbereder. Les mer om dette under Tema/Oppussing/Retningslinjer for oppussing i Vibbo. Ved bruk av borettslagets bygningsforsikring kan det brukes aldersfradrag. I mange tilfeller trekkes aldersfradrag i stedet for egenandel når aldersfradraget overstiger egenandelen. Ved skade som rammer varmtvannsbereder, brukes 10% aldersfradrag for hvert påbegynte år fra gjenstanden er 10 år. Dette betyr at selve varmtvannsberederen ikke erstattes av Gjensidige dersom den er over 20 år gammel. Dersom den er 15. år gammel erstattes kun halve verdien.

b) Om varmekabler; Varmekabler skal vedlikeholdes og skiftes ut av andelseier (ref. punkt 5 i borettslagets vedtekter). Det samme gjelder for f. eks. defekte rør fra og til oppvaskemaskinen.

Ved skade som rammer varmekabler gjøres fradrag med 10% i reparasjonskostnadene for hvert påbegynte år når kablene er eldre enn 15 år. Ved punktreparasjon av varmekabel trekkes kun egenandel, ikke aldersfradrag.

c) Eksempler på hendelser som andelseieren skal dekke selv, er for eks.vannskade på utett våtrom, følgeskade fra dusjing direkte på badegulv uten membran, og skade som følge av all form for rørarbeid som er ufagmessig utført (gjelder også kobling/montering av maskiner og utstyr med vanntilførsel/avløp). Forsikringsselskapet kan avkorte erstatningen, og kan også avslå dekning.

Skadedyr

Ved mistanke om skadedyr: Ta kontakt med oss i styret. Vi melder skaden eller mistanke om skadedyr til VIS forsikring. Du får tildelt da en kontaktperson.

Garantert betaling av felleskostnader

Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Dette er noe borettslaget blir fakturert for.

Forkjøpsrett

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større gjennomførte vedlikeholdsoppgaver 1988 - 2026: Se eget vedlegg.

BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR
ORG.NR. 950151315, KLIENTNR. 48

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		7 021 936	7 181 381
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		603 542	3 508 049
Tilbakeføring av avskrivning	16	168 913	41 287
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-1 500 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 244 149	-2 198 505
Innsk. øremerk. bankkto		-6 059	-10 275
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-477 753	-159 445
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 544 183	7 021 936
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		6 904 895	7 246 871
Kortsiktig gjeld		-360 712	-224 935
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		6 544 183	7 021 936

BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR
ORG.NR. 950151315, KLIENTNR. 48

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 197 469	14 545 570	15 257 000	15 951 400
Vaskeri	10	60 975	55 721	50 000	50 000
Ladeinntekter elbil		27 159	60 900	0	30 000
Andre inntekter	3	354 514	239 604	90 000	90 000
SUM DRIFTSINNEKTER		15 640 116	14 901 795	15 397 000	16 121 400
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 010 396	-953 384	-965 000	-1 021 000
Styrehonorar	5	-490 000	-460 600	-490 000	-510 000
Avskrivninger	16	-168 913	-41 287	-240 000	-240 000
Revisjonshonorar	6	-18 375	-19 625	-21 000	-22 000
Forretningsførerhonorar		-311 335	-299 360	-317 000	-325 000
Konsulenthonorar	7	-396 901	-357 695	-150 000	-180 000
Drift og vedlikehold	8	-5 274 838	-2 402 248	-4 013 000	-4 812 000
Forsikringer		-1 245 119	-621 487	-686 000	-1 263 786
Kommunale avgifter	9	-3 480 327	-3 209 041	-3 600 200	-3 570 000
Ladekostnader EL-bil		-7 907	-3 976	-30 000	-30 000
Energi/fyring	11	-264 162	-282 325	-300 000	-210 000
TV-anlegg/bredbånd		-729 668	-827 671	-870 000	-870 000
Andre driftskostnader	12	-1 148 894	-1 355 933	-1 132 000	-1 298 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 546 833	-10 834 632	-12 814 200	-14 351 786
DRIFTSRESULTAT		1 093 283	4 067 163	2 582 800	1 769 614
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	252 500	274 797	0	0
Finanskostnader	14	-742 241	-833 912	-784 000	-630 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-489 741	-559 115	-784 000	-630 000
ÅRSRESULTAT		603 542	3 508 049	1 798 800	1 139 614
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		603 542	3 508 049		

BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR
ORG.NR. 950151315, KLIENTNR. 48

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	15 818 015	15 818 015
Tomt		4 907 690	4 907 690
Andre varige driftsmidler	16	1 495 784	1 664 697
Aksjer og andeler	17	12 040	12 040
Øremerkede bankinnskudd		100 557	288 738
SUM ANLEGGSMIDLER		22 334 086	22 691 179
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		145	70
Forskuddsbetalte kostnader		17 216	12 984
Andre kortsiktige fordringer		0	59 467
Driftskonto OBOS-banken		791 379	1 468 160
Driftskonto OBOS-banken II		184 521	125 306
Skattetrekkskonto OBOS-banken		15 114	31 166
Sparekonto OBOS-banken		5 896 521	5 549 718
SUM OMLØPSMIDLER		6 904 895	7 246 871
SUM EIENDELER		29 238 981	29 938 050
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 301 * 100		30 100	30 100
Opptjent egenkapital		15 687 499	15 083 957
SUM EGENKAPITAL		15 717 599	15 114 057
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	12 126 465	13 370 614
Borettsinnskudd	19	956 100	956 100
Annen langsiktig gjeld	20	3 000	3 000
Avsetning bomiljøtiltak		75 105	269 345
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 160 670	14 599 059
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		213 833	80 463
Skyldige offentlige avgifter	21	44 272	61 827
Påløpte renter		3 487	4 274
Annen kortsiktig gjeld	22	99 120	78 371
SUM KORTSIKTIG GJELD		360 712	224 935
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		29 238 981	29 938 050

Pantstillelse	23	18 469 700	18 469 700
Garantiansvar		0	0

Oslo, 02.03.2026
Styret i Borettslaget Etterstad Sør

Irja Outi Maaria Torvinen /s/

Dag Erik Kyrkjebø /s/

Sigrid Jauss /s/

Tanja Susann Ihlhaug /s/

Stine Braadland /s/

NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskaps-skikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Nedbetaling 10 år	150 444
Eiendomsskatt	728
Felleskostnader	14 018 296
Forretningslokale	486 124
Garasje	36 913
Nedbetaling 5 år	116 568
Utskifting vinduer	138 799
Parkering	249 597
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	15 197 469

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Leie basestasjon	50 229
Miljøtilskudd	288 738
Leie lokale	3 886
Viderefakturering brøyting	11 661
SUM ANDRE INNETEKTER	354 514

NOTE 4**PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-624 694
Overtid	-69 236
Påløpte feriepenge	-99 120
Arbeidsgiveravgift	-184 932
LO/NHO-ordningen (AFP)	-12 891
Obligatorisk tjenestepensjon (OTP)	-16 613
O/U premie	-414
Gaver til ansatte	-1 095
Yrkesskadeforsikring	-1 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-1 010 396

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt ett årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstillende kravene i denne lov.

NOTE 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-490 000
SUM STYREHONORAR	-490 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-10 058

NOTE 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjon	-18 375
SUM REVISJONSHONORAR	-18 375

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-8 250
OBOS Prosjekt AS	-292 607
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-21 513
Jan Bauck Arkitektkontor AS	-7 656
PPM Prosjekt Fredrikstad AS	-346 875
Fornebu Forvaltning	-10 625
Tilskudd Enova	290 625
SUM KONSULENTHONORAR	-396 901

NOTE 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør I: Aarsrud Bygg	-982 677
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-982 677
Drift/vedlikehold bygninger	-1 250 877
Drift/vedlikehold bygninger, Tilskudd Oslo Kommune Klimaetaten	265 625
Drift/vedlikehold VVS	-192 479
Drift/vedlikehold elektro	-2 568 490
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-283 815
Drift/vedlikehold brannsikring	-102 773
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-24 975
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-7 475
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-114 997
Kostnader dugnader	-11 905
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-5 274 838

Styret mener det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-4 949
Vann- og avløpsgebyr	-2 128 778
Feie- og tilsynsgebyr	-54 849
Renovasjonsgebyr	-1 291 751
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-3 480 327

NOTE 10**VASKERI**

Inntekter	60 975
SUM VASKERI	60 975

NOTE 11**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-264 162
SUM ENERGI / FYRING	-264 162

NOTE 12**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-9 225
Container	-160 527
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-11 702
Diverse utstyr	-5 122
Annet driftsmateriale	-18 535
Vakthold	-61 105
Renhold ved firmaer	-609 290
Andre driftskostnader	-20 850
Kontor- og datarekvisita	-1 533
Trykksaker	-12 437
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 950
Andre kostnader tillitsvalgte	-10 058
Andre kontorkostnader	-18 645
Telefon, annet	-5 634
Porto	-1 320
Drivstoff	-27 748
Vedlikehold biler/maskiner	-77 221
Kontingenter	-77 000
Bank- og kortgebyr	-3 037
Øreavrunding	-1
Velferdskostnader	-13 956
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 148 894

NOTE 13**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	5 118
Renter av sparekonto i OBOS-banken	247 237
Andre renteinntekter	145
SUM FINANSINNTEKTER	252 500

NOTE 14**FINANSKOSTNADER**

Pantegjeldsrenter		-741 671
Renter på leverandørgjeld		-570
SUM FINANSKOSTNADER		-742 241

NOTE 15**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi		15 818 015
SUM BYGNINGER		15 818 015

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 16**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Barnevogngarasje			
Tilgang 2019	24 584		24 584
Kopimaskin			
Tilgang 2003	24 800		
Avskrevet tidligere	-24 799		
Avskrevet i år	0		1
Plentraktor			
Tilgang 2014	237 000		
Avskrevet tidligere	-227 125		
Avskrevet i år	-9 874		1
Plog til traktor			
Tilgang 2003	47 509		
Avskrevet tidligere	-47 508		1
Sandstrøer II			
Tilgang 2003	34 613		
Avskrevet tidligere	-34 612		1
Sandsilo			
Tilgang 1994	48 800		
Avsrevet tidligere	-48 799		1
Snøfreser nr. 1			
Kostpris	118 750		
Tilgang 2004	32 699		
Avskrevet tidligere	-151 447		2
Snøskuffe			
Tilgang 2021	37 500		
Avskrevet tidligere	-11 250		
Avskrevet i år	-3 750		
			22 500
Traktor			
Tilgang 2024	1 500 000		
Avskrevet tidligere	-12 500		
Avskrevet i år	-150 000		
			1 337 500

UTSTYR		
Tilgang 2023	151 625	
Avskrevet tidligere	-25 271	
Avskrevet i år	-15 162	111 192
Vaskemaskin		
Tilgang 2006	130 128	
Avskrevet tidligere	-130 127	1
Wille 455 med utstyr		
Kostpris	788 763	
Avskrevet tidligere	-788 762	1
<hr/>		
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		1 495 784
<hr/>		
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-168 913

NOTE 17

AKSJER OG ANDELER

Selskapet eier aksjer i Etterstad Kabel TV. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall aksjer: 301 Pålydende: 10 Balanseført verdi: 12.040.-

Etter informasjon fra Etterstad Kabel-TV eier borettslaget nå 3010 aksjer.

NOTE 18

PANTE- OG GJELDSBREV LÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,25 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020

-13 500 000

Nedbetalt tidligere

129 386

Nedbetalt i år

1 244 149

-12 126 465

SUM PANTE- OG GJELDSBREV LÅN **-12 126 465**

NOTE 19

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-956 100

SUM BORETTSINNSKUDD

-956 100

NOTE 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd: Garasjer

-3 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-3 000

NOTE 21

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk

-15 114

Skyldig arbeidsgiveravgift

-29 158

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

-44 272

NOTE 22**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Skyldig feriepenge	-99 120
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-99 120

NOTE 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	956 100
Pantelån	12 126 465
TOTALT	13 082 565

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	15 818 015
Tomt	4 907 690
TOTALT	20 725 705



Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Sør

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Sør som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler 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 borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no



oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til <https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 5. mars 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

Større gjennomførte vedlikeholdsoppgaver - ESB

År	Tiltak	Ansvarlig
2026	ENØK i vaktmesterbygget: nye vinduer, nye garasjeporter, fire luft-til-luft varmepumper og to balanserte ventilasjonsanlegg	SRA as. Prosjektleder PPM Prosjekt as, planlagt ferdig 13.5.2026
2026	Alle trappeoppgangene, samt vaskeriet ble bonet	Renholdsbyrået AS
2026	Alle skorsteiner ble filmet, og 56 av 81 pipeløp ble feiit	Feiermester Alf Pettersen AS
2025	Grundig rensing av takrenner i 15 av 20 blokk, resten tas sommeren 2026, og Dronefilming av alle tak	Aarsrud Bygg as Oslo Murmesterbedift.
2025-26	Radonmåling	Radoninspektøren as
2025	Nye stikkontakter til alle lofter, samt at flere sikringssskap fikk nye låser og nøkler	Elektro Sivert as
2025	Totalt 41 radonbrønner og radonvifter	Radoninspektøren as
2025	Nye LED - lys til alle kjellere, utleielagre, styrets møterom, tavlerom og kjelleroppganger	Elektro Sivert as
2025	Reparasjon av fugene på de øverste balkongene i 3. og 4. etasje	Aarsrud Bygg AS
2025	Montering av LED-lysene i loftene	Lightmakers AS
2025	To oppganger ble malt: 53a, 57a	Malersvenn
2025	Tilstandsrapport for vaskeri/vaktmesterbygget om ENØK	PPM Prosjekt as
2025-2024	ENØK prosjekt: Energikartlegging for 20 blokker. Egen energikartlegging for vaktmesterbygget	OBOS Prosjekt as
2025	Byttet flere stoppekraner og manometer i kjellere, og et avløpsrør i 79B	Andenæs VVS as
2025	Alle trappeoppgangene, samt vaskeriet ble bonet, våren 2025	Renholdsbyrået AS
2025	EL-sikkerhetskontroll og retting av avvikene alle fellesarealer og tavlerommene	Elektro Sivert as
2024-25	Radonmåling	Radonmannen as
2024	Brannslukkingsapparater til alle leiligheter	ODIN brannteknikk, Olsen&Co
2024	Tilsyn av fyringsanlegget, alt godkjent	Oslo Brann- og redningsetat
2024	Alle oppgangene ble bonet, og veggene vasket.	Renholdsbyrået AS

2024	13 Inngangspartier restaurert: Blokk 51, 55 B, 63, 65 B, 69, 71, 85 A, 87	Aarsrud Bygg AS, Kaarud as
2024	Nedsunket asfalt reparert 79B	Østlandske asfalt as
2024	Ny markise i Butikken 61A, ny belysning ute på ytterveggen	Markisemannen, Kampen Installasjon
2024	Lekeplassen - to nye lekeapparater	KOMPAN
2023	Alle 82 skorsteiner er filmet om sommeren og feiet - sommer/høsten Enkelte reparasjoner i pipeløp	Feie- og tilsynstjenester Oslo Murmesterbedrift
2023	Boning av alle trappeoppganger	Renholdsbyrået AS
2023	Fire nye piknikbord anskaffet	byggjhemme.no
2023, 2024	14 nye sykkelstinner i oppganger, resten kom sommeren 2024	Intravelo AS. Alle blokker har nå ett sykkelstinn, støtte fra Miljøfondet
2023	Ny vifte på skorsteinspipen i 59B, fra før av vifter i 61C og 79B (2021)	Kampen Innstallasjon as
2023	Alle fellesarealer og kjellerboder med rør, ble branntettet	Firesafe as
2022	227 nye branndører på loft og i kjellere	DVS Entreprenør AS
2022	Nytt porttelefon- og nøkkelsystem	Assistent Partner as
2022	Montering av brannslukkere på loft og i kjellere	Firesafe as
2022	Nye takvinduer / utskifting av takvinduer med monteringsfeil	37 av 41 takvinduer er nå byttet.
2021	Tetting rundt alle skorsteiner på tak, samt utskifting av taksteiner som var ødelagt	Kaarud as.
2021	Vindusutskifting for 79 andelseiere	Takst & Vindue Spesialisten as
2020	Alle 82 skorsteiner ble reparert innvendig, flere ble glidestøpt	Oslo Murmesterbedrift. Alle OPAK- avvik ble samtidig kontrollert og kvittert ut som ok.
2020	OPAK-kartlegging av skorsteinsløp/ildsted, samt oppfølgingspunkter på ventilasjon	OPAK var inne i alle leiligheter og kartla avvik. Rapport ble laget pr leilighet og sendt ut.
2020	Maling av 11 trappeoppganger i blokkene: 51, 59, 61, 77, 87.	Alfa Malernesterfirma AS
2020	Byttet vannfilter i 16 blokker, 4 utsatt	Smestad og Vangsøy
2019	Alle 82 skorsteinsløp ble filmet	OPAK, Feie- og tilsynstjenester
2019	Kontroll av pulverapparatene i leiligheter, og sjekk om alle har tilstrekkelig med røykvarslere	Norsk brannvern
2019	Nytt elektronisk booking/bestillingssystem på fellesvaskeriet	Betaling og start av vasketid via en nettbasert løsning, JAKO AS
2019	Rørspyling av bunnledninger	NRC Group - Gravco as

2019	Boning i alle trappeoppganger	Renholdsbyrået AS
2019 - 2018	Ventilrens i alle leiligheter	Jenssen system as, rapport pr leilighet
2018	Nye LED lys i alle oppganger, 252 stk, Nye 44 utelamper over inngangspartier, og 6 stk over garasjer	MP Elekto as, (Orion LED 10w)
2018	Nye ladeplasser for elbiler, åpning av anlegget 1.1.2019	ENSTO, MOVEL as, Akershus Elektro as
2018	Vindusutskifting for 59 andelseiere	Dør & vindu Montasje AS
2018	Rørspyling i alle leiligheter	Gravco as
2018	Nye vinduer til butikk 61A	Dør & Vindu Montasje AS
2017	Nye automatiske strømmålere til sikringssskap	ELTEL Hafslud
2017	Nye takvinduer	Gammel Nok
2016	Oppgradering av uteområder; Opprusting av adkomstveier og parkeringsplasser, ny flaggplass, kantsteiner, benker og sykkelstativer til inngangspartier, ny vegetasjon langs tre adkomstveier med lav vegetasjon og nye trær. Nytt nedgravd avfallsanlegg for papir- og restavfall	2015- 2016: Totalrammen ca 18. millioner kroner, prosjektet ble gjennomført innen tid- og kostnadsramme. Parkeringsplassene på 50-raden ble kjøpt fra Oslo kommune. Blå arkitekter, Tronslien as, OBOS-prosjekt
2015	Vindusutskifting for 10 andelseiere	Vindu Entreprenøren AS
2015	Butikklokalene renovert	
2015	Lekeplass fornyet med nye apparater og sandkasse	Lek og Trivsel as
2015	Tilsyn av fyringsanlegget-alt godkjent, men avvik, bemerkninger utbedret etterpå	Oslo Brann- og redningsetat
2015	Nytt brannvarslingssystem installert - tavler i oppganger, om lag 7 leiligheter ble koblet til felles anlegg	EDA Elektro as og Schneider Elektro Norge AS
2014	Tak over balkonger i 3. etasje., 6 leiligheter	Høydahl's Byggprodukter
2014	Ny gressklipper til vaktmesteren	
2013	Vindusutskifting for 15 andelseiere	Vindu Entreprenøren AS
2013	Diverse rehabilitering - som - Forprosjekt uteområder, - Vurdering av avløpsrør - Flere grantrær, hagtorn og døde trær fjernet. - Nye låser til blokkenes inngangsdører, kjellerdører og loftsdører.	Tronslien as, Vrio Lås og Nøkkel AS , flere andre
2012	Vindusutskifting for 25 andelseiere	
2012 - 2013	Flere mindre partier asfaltet	

2011	Ny reguleringsplan for adkomstveier	Oslo kommune Plan- og bygningsetat
2011 - 2012	Piper på taket rehabilitert	Skorsteinstetting Schäfer AS, OPAK-prosjekt
2011	Vindusutskifting for andelseiere	Vindu Entreprenøren as
2010	Diverse rehabilitering og - Inspeksjonsrunde i regi av brannvesen. Og —>	- Lagt duk/jord på skråninger på parkeringsplasser - Nytt lekeapparat på lekeplassen
2009 - 2010	Diverse rehabilitering og det elektriske anlegg kontrollert, og punktvis forbedret og —>	- Flere kloakkrør spylt og renset, og noen byttet ut
1988 - 2009	<p>2000 Maling av vinduer og balkongdører</p> <p>2001 Nye oppgangsvinduer Nytt callingsanlegg Nye entredører til leiligheter</p> <p>2002 Maling av oppgangene (lysegule) Nye postkasser Ny trapp til vaskeriet</p> <p>2004 Rehabilitering av inngangspartiene</p> <p>2006 Utplassering av sykkelstativer og maling av vinduer</p> <p>2007 Nye vaskemaskiner og oppussing av vaskeriet og malt garasjeporter</p> <p>2008 Mange beboere har skiftet vinduer i Borettslagets regi (ca. 60)</p> <p>2008 Opprettet nye parkeringsplasser</p> <p>2009 Utbedring enkelte uteområder</p>	<p>1988 Rep. av kloakkledningene</p> <p>1989 Rep. av takene over inngangsdørene</p> <p>1989 Utskifting av utgangsdører</p> <p>1993 Nye balkonger</p> <p>1993 Nye stigeledninger (el-anlegg)</p> <p>1998 Nye bad - utskifting av både vann- og avløpsrør (Rør og Varme AS)</p> <p>1998 Nye tak, takstein av tegl</p> <p>1999 Nye søppelhus av tre</p> <p>1999 Nytt kabelanlegg i regi av Etterstad Kabel TV.</p>



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 12.05.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 15.05.26

Selskapsnummer: 48 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Helga Solheim er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitner</p> <p>Gro Lisbeth Johnsen er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Årsrapport og årsregnskap</p> <p>Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 5 Fastsettelse av honorarer</p> <p>Styrets godtgjørelse settes til kr 510 000,-</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

- Dina Degré
- Stine Braadland
- Tanja Ihlhaug

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- Kristian Slagsvold

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- Kari Reistad Klæva
- Mari Hovland

Valgkomiteen (kun 2 skal velges)

- Håvard Svanes Bertelsen
- Johannes Vemren Rygh

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- Irja Outi Maaria Torvinen

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- Stine Braadland

Sak 8 Forslag: Utredning av en ny felles energiløsning

Borettslaget åpner for en ny vurdering. Eventuell konkret løsning og kostnader behandles i egen sak senere.

- For
- Mot

Sak 9 Forslag: Forbedre utendørs belysning

Generalforsamlingen ber styret utrede behovet for forbedret utendørs belysning i borettslaget og vurdere egnede tiltak.

- For
- Mot

Sak 10 Forslag: Arrangere digitale generalforsamlinger

Avstemninger i forbindelse med generalforsamlinger gjøres digitale, supplert med mulighet for fysisk stemmegivning.

For

Mot

Sak 11 Forslag: Vedtektsendring §5-2(3) om "termoruter" og ordet "tak"

Endring i vedtekt §5-2(3) vedtas slik det framkommer i saksinformasjonen.

For

Mot

Sak 12 Forslag: Pergola/takoverbygg på lekepassen

Generalforsamlingen vedtar etablering av pergola/takoverbygg på sitteområdet ved lekepassen. Styret innhenter tilbud på prosjektering og gjennomføring med en kostnadsramme på inntil kr 200 000,-.

For

Mot

Sak 13 Forslag: Innføre retningslinjer for styrets forvaltning av grøntområder

Generalforsamling godkjenner Retningslinjer for styrets forvaltning av grøntområder i Borettslaget Etterstad Sør.

For

Mot



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Labergget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

Organisasjonsnummer: 950151315

Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 12. mai kl. 18:00 til 15. mai kl. 18:00 og møtet ble avholdt 12. mai 2026, Etterstad videregående skole, Etterstadsletta 5. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 133.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Helga Solheim er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 98

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 35

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Gro Lisbeth Johnsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 97

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 36

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 97

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 36

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 38

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 510 000,-

Styrets innstilling

Summen på kr 510 000,- er 4,0816% høyere enn i 2024.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 510 000,-

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 90

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 34

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges tre styremedlemmer for 2 år, og et styremedlem for 1 år. Opprinnelig skulle vi ikke velge et nytt styremedlem bare for ett år, men er glade for å ha mottatt forslag til en ny kandidat. Situasjonen oppsto uventet på grunn av nestleder Sigrud Jauss må fratru, hun skulle ikke være på valg.

Det skal i tillegg velges tre varamedlemmer for 1 år. Valgkomiteen har ikke lyktes å finne et tredje varamedlem. Det oppfordres derfor til at noen melder seg ved benkeforslag på det fysiske møte.

Valgkomiteen har ikke lyktes å finne flere kandidater til valgkomiteen, Det oppfordres derfor til at noen melder seg ved benkeforslag på det fysiske møte.

Ikke på valg:

- Irja Outi Maaria Torvinen, styreleder

Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Stine Braadland (92 stemmer)

Dina Degré (91 stemmer)

Tanja Ihlhaug (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stine Braadland

Dina Degré

Tanja Ihlhaug

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristian Slagsvold (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Kristian Slagsvold

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Mari Hovland (87 stemmer)

Kari Reistad Klæva (92 stemmer)

Cecilie Cathrine Mileman (81 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Mari Hovland

Kari Reistad Klæva

Cecilie Cathrine Mileman

Valgkomiteen (1 år)

Følgende ble valgt:

Håvard Svanes Bertelsen (91 stemmer)

Johannes Vemren Rygh (91 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Håvard Svanes Bertelsen

Johannes Vemren Rygh

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Irja Outi Maaria Torvinen (93 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Irja Outi Maaria Torvinen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Stine Braadland (90 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Stine Braadland

8. Forslag: Utredning av en ny felles energiløsning

Fremmet av: Daniel Ferretti

Krav: Alminnelig flertall (50%)

Styret har tidligere, sammen med OBOS Prosjekt, vurdert felles energiløsninger som felles varmtvannstanker og eventuell bergvarme. Dette ble avvist av styret på grunn av omfattende rørarbeider, plassmangel til tekniske rom og høye kostnader, og ble derfor ikke videre utredet eller priset.

Siden saken sist ble behandlet i 2022 har energi- og kostnadsbildet endret seg betydelig. Strømpriser, nettleie og usikkerhet rundt fremtidige energikostnader gjør at dette bør vurderes i et nytt lys. Dagens lave strømpris er ikke garantert over tid.

Det er positivt at borettslaget har lav fellesgjeld, men dette har også medført at større, fremtidsrettede investeringer i liten grad er blitt vurdert. Samtidig er dagens løsning, hvor hver enkelt andelseier selv må installere varmpumpe eller bytte varmtvannsbereider, både økonomisk urettferdig og en stor inngripen i leilighetene. Dette er særlig utfordrende i eldre mursteinsblokker med begrenset isolasjon og luftsirkulasjon, samt med plassmangel til teknisk utstyr.

Denne saken fremmes ikke for å vedta utbygging, men for å la beboerne selv ta stilling til om felles energiløsninger fortsatt skal være helt uaktuelt, eller om det bør åpnes for en ny, overordnet vurdering basert på dagens og fremtidige forutsetninger.

Generalforsamlingen bør stemme over følgende spørsmål: Skal borettslaget åpne for at felles energiløsninger (som felles varmtvann og/eller bergvarme) vurderes på nytt gjennom en overordnet faglig utredning, basert på dagens og fremtidige energikostnader?

Styrets innstilling

Styret kan ikke se at situasjonen i dag er betraktelig annerledes enn i 2024, strømprisene er faktisk lavere i dag pga Norgespris. Styret anbefaler ikke at vi bruker fellesskapets midler til å utrede dette.

Vi vet at Borettslaget Etterstad Vest har realisert utnyttelsen av bergvarme, men de hadde fra før av et rørsystem for bruken av fjernvarme/varmtvann fra Oslo kommunes anlegg. Hos oss hadde dette blitt vesentlig mer omfattende.

Styret vil samtidig påminne at alt av nye større investeringer dekkes via økte felleskostnader, som andelseieren betaler.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

Borettslaget åpner for en ny vurdering. Eventuell konkret løsning og kostnader behandles i egen sak senere.

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 25

Antall stemmer mot vedtaket: 79

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

9. Forslag: Forbedre utendørs belysning

Fremmet av: Daniel Ferretti

Det bes om at borettslaget foretar en vurdering av utendørs belysning på fellesområder som i dag er belyst i vinterhalvåret. Flere områder i borettslaget oppleves som mørke i perioder med begrenset dagslys, noe som kan påvirke både trygg ferdsel og den generelle opplevelsen av sikkerhet.

Det har i tillegg vært tilfeller av innbrudd og/eller tyverier i borettslaget. Bedre og mer målrettet belysning på utsatte områder vil kunne ha en dokumentert preventiv effekt mot uønskede hendelser, i tillegg til å øke beboernes trygghetsfølelse.

Det bes om at eventuelle tiltak vurderes med hensyn til energieffektivitet, lysforurensning og beboerhensyn, for eksempel gjennom bruk av moderne LED-løsninger og behovsstyrt belysning

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Enkelte steder er det svak belysning på fellesområder. Det er imidlertid kommunen som eier belysningen i gatene våre, så styret må undersøke hva vi kan få til.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen ber styret utrede behovet for forbedret utendørs belysning i borettslaget og vurdere egnede tiltak.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 92

Antall stemmer mot vedtaket: 19

Antall blanke stemmer: 22

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Forslag: Arrangere digitale generalforsamlinger

Fremmet av: Dina Degré

De siste årene har det vært lite oppmøte på generalforsamlingene, og noen gruppers interesser har derfor ikke blitt fremmet i særlig grad. Digital avstemning gjør det lettere å delta for de gruppene som ikke har mulighet til å møte opp fysisk. På den måten kan flere være med på å påvirke beslutningene som tas på vegne av oss alle sammen.

Vi har erfaring med dette fra koronatida og fra andre avstemninger, sist valg av nytt styremedlem i januar 2026. OBOS tilrettelegger for digitale valg gjennom Vibbo, og styret har løsninger for at også ikke-digitale brukere skal kunne delta.

Styrets innstilling

I henhold til borettslagsloven § 7-4 (4) så er det styret som avgjør hvordan generalforsamlingen skal gjennomføres. Kravet er at møte gjennomføres på en forsvarlig måte som sikrer at lovkravene til generalforsamlingen er oppfylt. For at styret skal ivareta dette er det nødvendig at styret tar denne avgjørelsen, og hvert år vurderer hvilken møteform som er best egnet med tanke på saksliste og andre forhold som måtte være relevante. § 7-4 (4) i borettslagsloven er ufravikelig, slik at her kan ikke generalforsamlingen vedta egne

regler. Det vil uansett være slik at 10% av eierne kan kreve fysisk møte, slik det står i loven. Og styret må da tilrettelegge for det.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer mot forslaget.

Forslag til vedtak:

(Forslagsstiller ønsker å trekke saken. Dersom forslaget blir vedtatt, medfører dette ingen realitetsendring.)

Avstemninger i forbindelse med generalforsamlinger gjøres digitale, supplert med mulighet for fysisk stemmegivning.

 **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: 32

Antall stemmer mot vedtaket: 60

Antall blanke stemmer: 41

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

11. Forslag: Vedtektsendring §5-2(3) om "termoruter" og ordet "tak"

Styret har sett nærmere på formulering i våre vedtekter. Selve ruten i vinduet (kalles termoruten i vedtektene), er andelseiers vedlikeholdsansvar. Dette er avklart med Advokatene i OBOS og forståelsen av loven er behandlet i NOU 2000: 17 Burettsløvene side 134. Vi ønsker derfor å endre vedtektene slik at dette gjenspeiles der.

Det er også behov for å presisere betydningen av ordet "tak" i vedtekten, da denne vedtekten har blitt tolket feil. Tak i denne sammenhengen betyr *bygningenes* tak, og dette ordet bør tas med i vedtektene.

Dagens vedtakstekst §5-2 (3): *"Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.*

Ny tekst til vedtekter § 5-2 (3): "«Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, ytterdører til boligen og reparasjon eller utskifting av bygningenes tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler».

Styret vil også justere retningslinjer for oppussing slik at endringer i vedtaket kommer tydelig fram.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at andelseierne stemmer for vedtektsendring som beskrevet her under forslaget som ny tekst.

Forslag til vedtak:

Endring i vedtekt §5-2(3) vedtas slik det framkommer i saksinformasjonen.

 **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: 82

Antall stemmer mot vedtaket: 13

Antall blanke stemmer: 38

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

12. Forslag: Pergola/takoverbygg på lekepassen

Borettslaget har i dag ingen pergola eller andre permanente skyggelagte sitteområder i våre felles utearealer. Flere beboere har uttrykt ønske om en skjermet møteplass som kan brukes både i sol og regn.

På lekepassen er det etablerte sitteplasser, men de kan ikke brukes i all slags vær. Et overbygg her vil kunne øke trivselen og bruken for alle, og man vil for eksempel kunne arrangere utendørs barnebursdag, dugnadsmiddag og andre sosiale aktiviteter uavhengig av vær.

Styret foreslår derfor at det etableres et pergola-/takoverbygg over eksisterende benkeplasser ved lekeplassen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen vedtar etablering av pergola/takoverbygg på sitteområdet ved lekepassen. Styret innhenter tilbud på prosjektering og gjennomføring med en kostnadsramme på inntil kr 200 000,-.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 68

Antall stemmer mot vedtaket: 38

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

13. Forslag: Innføre retningslinjer for styrets forvaltning av grøntområder

Fremmet av: Lars Restad-Hvalby, Romy Ortiz, Gunn Felldal i samarbeid med styret

Bakgrunn

Borettslaget har over tid opplevd uenighet og uklare prosesser knyttet til bruk og skjøtsel av uteområdene. Grøntområdene er felles eiendom, og det er behov for tydelige retningslinjer som gir forutsigbarhet for både beboere og styre, og som sikrer helhetlig og bærekraftig forvaltning over tid. Retningslinjene skal være et hjelpemiddel for styret i den daglige driften, samtidig som de tydeliggjør andelseiernes rettigheter og ansvar.

Forslag til retningslinjer:

1. Formål

Følgende retningslinjer gjelder for forvaltning av grøntområder i Borettslaget Etterstad Sør. Retningslinjene er førende for styrets arbeid og framtidige beslutninger. Endringer i retningslinjene skal vedtas av generalforsamlingen.

Forvaltningen av borettslagets uteområder skal bidra til å ivareta biologisk mangfold og legge til rette for et variert plante- og insektliv. Drift og vedlikehold skal så langt det er mulig skje på en naturvennlig og bærekraftig måte.

Referanser i slutten av dokumentet beskriver generelle anbefalinger i Norge og i Oslo.

Retningslinjene skal sikre:

- et trygt, attraktivt og funksjonelt grøntområde for beboerne
- kontinuitet i bevaring, vedlikehold og utvikling av uteområdene
- gode og forutsigbare beslutningsprosesser
- ivaretagelse av biologisk mangfold og miljøsensyn i nærmiljøet

Endringer i grøntområdene skal vurderes ut fra estetiske, funksjonelle og økologiske prinsipper, samt hensynet til fellesskapet og langsiktig forvaltning.

2. Styrets informasjonsplikt

Styret skal informere beboerne i forkant av planlagte vesentlige endringer i grøntområdene, som for eksempel planting eller felling av trær og hekker. Med vesentlige endringer menes tiltak som har varig innvirkning på områdets karakter, bruk eller lysforhold. Informasjonen skal være konkret og med en begrunnelse for endringene, og skal inneholde en frist for evt. uttalelser eller innsigelser.

3. Planting og vedlikehold av trær og busker

Ved etablering, utskifting eller endringer av trær og busker skal det foretas en helhetlig vurdering av hele området. Trærne og øvrig beplantning er en viktig del av borettslagets helhetlige uttrykk og bidrar til å skape rom, skjerming og et grønt bomiljø. Endringer i dette miljøet kan påvirke trivselen og opplevelsen av uteområdene for alle beboere og skal derfor vurderes med særlig varsomhet.

Valg av vegetasjon skal ta hensyn til klimaendringer, herunder håndtering av overvann, behov for skygge og robuste løsninger som reduserer framtidig vedlikeholdsbehov og risiko for skader.

Planting av trær og busker

Det skal som hovedregel velges stedegne eller naturtilpassede arter som støtter biologisk mangfold og er godt egnet for lokale forhold.

Det skal ikke plantes giftige trær eller busker. Arter som står oppført på Fremmedartslista med høy eller svært høy risiko bør ikke plantes.

Ved valg av nye trær skal det tas hensyn til framtidig størrelse, bredde og påvirkning på lysforhold for nærliggende leiligheter.

Beskjæring og vedlikehold

Vedlikehold av trær, busker, hekker og øvrig vegetasjon utføres av personell eller fagkyndige engasjert av borettslaget. Dette inkluderer beskjæring, tynning, lusing og gjødsling. Bed utenfor blokkene vedlikeholdes av beboerne.

Trær som viser tegn til sykdom eller svekkelse skal følges opp og vurderes faglig.

Der det er forsvarlig, kan liggende stammer eller deler av vegetasjon få ligge som naturlige leveområder for insekter og smådyr.

4. Om felling av trær

Felling av syke trær

Styret kan vedta felling av syke trær eller trær som av annen grunn kan være farlig for omgivelsene. Skriftlig tilstandsvurdering fra to uavhengige arborister skal være grunnlag for styrevedtak.

Felling av friske trær

I utgangspunktet skal ikke friske trær felles. Ved spesielle omstendigheter som likevel gjør det nødvendig å felle friske trær, må det konkrete forslaget legges fram og vurderes av generalforsamlingen.

Erstatte felte trær

Når et tre felles, skal det plantes et nytt tre som erstatning. Det nye treet bør tilsvare det opprinnelige med hensyn til treslag og forventet størrelse. For større og eldre trær, skal det foreligge en plan for å erstatte dem i god tid før felling.

5. Stell av blomsterenger og gress

Blomsterenger

Blomsterenger skal forvaltes slik at de ivaretar hensynet til biologisk mangfold. Slått gjennomføres én gang årlig. Organisering av gjennomføring fastsettes av styret.

Gressplener

Gressarealene skal forvaltes på en måte som balanserer hensynet til bruk, estetikk og biologisk mangfold. Gressplenene klippes som del av ordinær drift. Gresset skal ikke klippes kortere enn 5 cm. Avklippet blir liggende etter klipping og fungerer som naturlig næring til plenen. Det gjødsles ikke.

Det kan legges til rette for områder med redusert klipping for å styrke levevilkårene for pollinerende insekter.

6. Kjemikalier

Kjemiske plantevernmidler kan være giftig for folk og dyr, og skal derfor ikke brukes i borettslaget.

Referanser/bakgrunn

1. Nasjonal pollinatorstrategi:
<https://www.regjeringen.no/no/dokumenter/nasjonal-pollinatorstrategi/id2606300/>
2. Fremmedartlista (Artsdatabanken):
<https://lister.artsdatabanken.no/fremmedartlista/2023?TaxonRank=AssessedAtSameRank>
3. Handlingsplan for biologisk mangfold i Oslo 2023–2030:
<https://www.oslo.kommune.no/get-file/1135810/99878a89fa04c5be41a17cbcf434e21f31f38ef4be59984335fd23c18eca4>
4. Trær i Oslo: <https://www.oslo.kommune.no/natur-kultur-og-fritid/trar-i-oslo/>
5. Giftinformasjon: Plantevernmidler:
<https://www.helsenorge.no/giftinformasjon/produkter-og-kjemikalier/plantevernmidler/>

Styrets innstilling

Styret er positivt innstilt til forslaget.

Forslag til vedtak:

Generalforsamling godkjenner Retningslinjer for styrets forvaltning av grøntområder i Borettslaget Etterstad Sør.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 95

Antall stemmer mot vedtaket: 9

Antall blanke stemmer: 29

Flertallskrav: Alminnelig (50%)



Ekstraordinært årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 48

BORETTLAGET ETTERSTAD SØR

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 22. januar kl. 09:00 og lukker 25. januar kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/48>

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Gro Lisbeth Johnsen velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Inger Marie Selboe har trukket seg fra styret. Det avholdes derfor ekstraordinær generalforsamling for å velge inn noen i hennes sted.

Valgkomiteen har innstilt Stine Braadland for perioden frem til ordinært årsmøte 2026.

Roller og kandidater

Valg av 1 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Stine Braadland

Stine er motivert for å delta i styret. Hun har bodd i borettslaget i åtte år.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2026

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

Årsmøtet åpnes 22.01.26 og er åpent for avstemning i 3 dager

Siste dato for avstemning er 25.01.26

Selskapsnummer: 48 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

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

<p>Sak 1 Valg av møteleder</p> <p>Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av protokollvitne</p> <p>Gro Lisbeth Johnsen velges.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 4 Valg av tillitsvalgte</p> <p>Styremedlem (kun 1 skal velges)</p> <p><input type="checkbox"/> Stine Braadland</p>



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

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

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

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2026 for BORETTSLAGET ETTERSTAD SØR

Organisasjonsnummer: 950151315

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. januar kl. 09:00 til 25. januar kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 97.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 80

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 16

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitne

Valg av eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Gro Lisbeth Johnsen velges.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 80

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 80

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem Inger Marie Selboe har trukket seg fra styret. Det avholdes derfor ekstraordinær generalforsamling for å velge inn noen i hennes sted.

Valgkomiteen har innstilt Stine Braadland for perioden frem til ordinært årsmøte 2026.

Styremedlem

Følgende ble valgt:

Stine Braadland (78 stemmer)

Valgt frem til ordinær generalforsamling
2026.

Følgende stilte til valg:

Stine Braadland



Fremtiden Eiendomsmegling AS
Aktiv avd. Grønland/Bjørnvika v/Guro Ellevseth
Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO
E-post: guro.ellevseth@aktiv.no

Deres ref.: 1002260155 . Vår ref.: 0048-1-4028

Dato: 21.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Etterstad Sør
Organisasjonsnr: 950151315
Andelseier: Hansen, Holger
Medeier: Gundersen, Ruth
Leilighetsnummer: 4028
Adresse: Etterstadsletta 71 A, 0660 OSLO
Andelsnummer: 287
Gnr. 237
Bnr. 18

Borettsinnskudd: Kr. 3 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 93105000.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Felleskostnader: Styret har vedtatt 5% økning av felleskostnadene fra og med januar 2026. Garasjeleie og parkeringsleie øker med 5% fra 01.01.2026. Utleiearealer/ lagerrom økes med 2% fra 01.01.2026. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlingsvedtak. Kjente fremtidige rehabilitering og større vedlikehold: Se innkaling fra siste ordinære generalforsamling/ kontakt styret for siste status på vedlikehold. På ordinær generalforsamling 11.april 2019 ble det vedtatt låneopptak på inntil 17, 5 mill. for gjennomføring av anbefalte tiltak kommende år iht. tiltaksplan fra OPAK, se årsberetning fra det gjeldene året/ kontakt styret for videre informasjon. I juli 2020 ble det søkt og innvilget lån på 17,5 millioner i OBOS banken, låne nummer 98207890294. Lånet delutbetales, og første utbetaling skjedde i juli 2020 og var på 7,5 millioner. 2. utbetaling skjedde 12.05.22 og var på kr 6 millioner. Styret vedtok i august 2023 at resterende 4 millioner av lånerammen ikke skal utbetales. Lånet er fordelt etter felleskostnadsbrøken. Lånet er avdragsfritt frem til 30.07.24. Styret gis på ordinær generalforsamling 2024 fullmakt til å utrede mulighetene for, og kostnadene med etterisolering av blokkenes fasader, kjeller og loft. Prosjektplan og forelagte priser fremlegges for beboere i løpet av 2025, og prosjektforslag legges fram for generalforsamling 2025. Det ble vedtatt å bruke 2,5 mill kr av oppsparte midler til ENØK-tiltak i vaskeri/vaktmesterbygget. Samtidig skal det søkes om tilskuddsmidler fra både Oslo kommune og Enova. Borettslaget har fra 2008 og 2021 gjennomført delvis utskiftning av vinduer/balkongdører. De som valgte å skifte vinduer i regi av borettslaget fikk ekstra kostnad på husleien dersom man valgte nedbetaling (kun etter avtale med styret), eventuelt ble det utstedt faktura på samlet beløp. Kategori 181 gjelder nedbetaling for de som har foretatt utskiftning før 2021, noen har 5 års nedbetalingstid andre 10 år. De som har skiftet vinduer i/ etter 2021, og har valgt nedbetaling, har enten kategori 8 (5 år nedbetaling) eller kategori 9 (10 år nedbetaling). Ved spørsmål til denne ordningen, bes det kontaktes styret. Energiavregning: Det er ikke energiavregning i borettslaget p.t Garasje/parkering: Borettslaget har 65 parkeringsplasser og to garasjeplasser til leie. Styret fordeler parkeringsplassene etter egen venteliste. Leiekostnader/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Ved salg må eventuelle leieforhold for lokaler/ parkering sies opp. Oppsigelsen sendes styret med kopi til OBOS, eierskifte@obos.no. Bod: Alle leiligheter har egen bod. Borettslagets hjemmeside er www.etterstadsor.no og e-post adresse etterstadsor@styrerommet.no Nøkler/skilt: Nøkler til fellesdørene i borettslaget bestilles gjennom styret

(bestillingsskjemaet ligger på nettsiden til borettslaget) og betales av den enkelte. Navn på callinganlegget endres/oppdateres av vaktmester ved inn- og utflytting. Skilt til postkasse kan det være smart å bestille når man melder flytting hos Posten da det er gratis. Husk å velge riktig størrelse på skiltet slik at det passer i postkassene: 58x94 mm. På postkasseskiltet må man i tillegg til navn ha med leilighetsnummer (fire siffer). Dette nummeret står på innbetalingsgiroen for husleie til OBOS eller papirene i forbindelse med overtagelse av leiligheten. Vedtak fattet på generalforsamling 2018/ 2019 vedrørende salg av fellesareal oppheves. Se protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 2020 hvor det ble vedtatt at tidligere vedtak oppheves og at borettslaget ikke vil tillate salg av loftsareal eller kjellerareal til beboelsesareal. Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98207890294
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,25%
Restsaldo	12 018 970,00
Innfrielsesdato:	30.01.2047
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 280,85,-

Herav:

Felleskostnader	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
	4 280,85	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	881,-
Fradragsberettigede kostnader:	2 590,-
Annen formue:	28 107,-
Gjeld:	42 309,-

Fellesskjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenummer:	98207890294
Restsaldo:	41 933,87
Kapitalkostnader:	277,41
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesskjeld (kun lån) kr 41 933,87,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

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

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

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

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

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

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

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

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarar forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på <https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS

- avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret. Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:	Leilighetens adresse:	
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Ovennevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borettslaget til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



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/en/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, prismetlamper 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/avgrenskingskabel 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelseser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseieendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



9 av 10

boligselgere kjøper
boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring

- så du kan føle deg trygg

Undersøkelser viser at én av fem boligkjøpere reklamerer etter kjøp av brukt bolig. I mange tilfeller skyldes det feil eller mangler som først blir oppdaget etter overtakelsen. Selger du uten boligselgerforsikring risikerer du å bli holdt økonomisk ansvarlig. Det kan føre til krav om prisavslag, erstatning eller i verste fall heving av kjøpet.

Med boligselgerforsikring kan du senke skuldrene når salget er gjennomført. Kommer det krav eller klager, er det vi i Fremtind som håndterer saken for deg og som kan utbetale erstatning til kjøper.

Hvorfor boligselgerforsikring?


- gjelder fra budaksept og inntil fem år etter overtakelse
- gjelder skjulte feil og mangler som kjøperen ikke kunne forvente
- dekker krav om prisavslag, erstatning eller heving opptil boligens salgssum, maks 14 millioner kroner
- gir deg profesjonell hjelp fra erfarne advokater og jurister i Fremtind

Prisoversikt

Boligtype/Eierform	Beskrivelse	Pris	Minimumspris	Maksimalpris
Andels- og aksjeboliger	Alle typer andels-/aksjebolig inkl. enebolig og hytte/fritidsbolig.	2,5 ‰	4 200 kr	31 000 kr
Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer seksjonsbolig <i>unntatt</i> enebolig	4,3 ‰	6 500 kr	37 000 kr
Enebolig Tomannsbolig/ flermannsbolig/ rekkehus	Alle typer boliger med eget gnr./bnr <i>inkl.</i> enebolig med snr.	5,6 ‰	12 000 kr	62 000 kr
Hytte	Alle typer hytte (frittliggende og knyttet sammen i rekke) med gnr./bnr./snr./f.nr.	6,2 ‰	9 600 kr	62 000 kr
Tomt	Alle typer tomt	5,6 ‰	10 000 kr	62 000 kr

Fremtind

www.fremtind.no



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  SOS
BARNEBYER

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 AVTALERETTSLIGE 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.

For eiendommen:

Adresse: Etterstadsløtta 71A
0660 OSLOMeglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Karl S. KjosTelefon: 414 09 949
E-post: karl.kjos@aktiv.no

Oppdragsnummer:

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre