

**aktiv.**

Etterstadsletta 91A, 0660 OSLO

**Moderne og gjennomgående  
4-roms toppleilighet**



Eiendomsmegler MNEF / Partner

## Rune Herberg

**Mobil** 938 01 520

**E-post** rune.herberg@aktiv.no

### Aktiv Eiendomsmegling Østensjø/ Lambertseter

Østensjøveien 79, 0667 OSLO. TLF. 22 76 28 50

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 5 950 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 338 173,-  
**Omkostn.:** Kr 9 602,-  
**Total ink omk.:** Kr 6 297 775,-  
**Felleskostn.:** Kr 6 407,-  
**Selger:** Astrid Sjøholt  
Eirik Sjøholt

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1957  
**BRA-i/BRA Total** 67/93 kvm  
**Tomtstr.:** 34071 kvm  
**Soverom:** 3  
**Antall rom:** 4  
**Gnr./bnr.** Gnr. 237, bnr. 19  
**Andelsnr.:** 247  
**Oppdragsnr.:** 1009250080

# Moderne og gjennomgående 4-roms

Velkommen til en lekkert oppusset 4-roms toppleilighet på superpopulære Etterstad. Boligen er ombygget og oppusset i 2020 og har en gjennomgående arealeffektiv planløsning med romslig gang med garderobedel, flislagt badrom, 3 soverom, moderne kjøkken og god stue med utgang til en herlig balkong.

### Kort om boligen

- \*4-roms toppleilighet med flytt rett inn standard
- \*Nytt kjøkken og nyoppussede flater i 2020
- \*Sydvent innglasset balkong med gode solforhold
- \*Flott utsikt over nærområder og uten innsyn
- \*Fyring og varmtvann inkl. (Nytt bergvarmeanlegg)
- \*Omkranset av store flotte grøntområder
- \*Barnevennlig boområde med kort avstand til skole og barnehager
- \*Supersentralt knutepunkt med (buss, T-bane og tog)
- \*Fine lysforhold i leiligheten
- \*Ingen dokumentavgift
- \*Stor bod på loft og kjeller
- \*Sjelden mulighet !



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	4
Tilstandsrapport .....	47
Energiattest .....	72
Nabolagsprofil .....	79
Andre vedlegg .....	82
Budskjema .....	133

# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 67 kvm

BRA - e: 17 kvm

BRA - b: 9 kvm

BRA totalt: 93 kvm

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 10 kvm Kjellerbod.

3. etasje

BRA-i: 67 kvm Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

BRA-b: 9 kvm Innglasset balkong.

4. etasje

BRA-e: 7 kvm Loftsbod.

### Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Leilighet

Takhøyde i stue er målt til 2,53 m.

Innglasset balkong med gulvareal på ca. 7 m<sup>2</sup>. Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset balkong og stue medregnet i balkongens areal.

Inkludert vegg mot stue er arealet ca. 9 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 12,5 m<sup>2</sup>. Kun 7 m<sup>2</sup> er måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde mot yttervegg.

Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 10 m<sup>2</sup>. Bodene er merket med nr. 456.

Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e.

Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

34071 kvm

### **Tomtebeskrivelse**

Felles eiertomt for borettslaget. Fellesarealer er ryddig og pent opparbeidet med gressplen, diverse beplantning og asfalterte internveger og parkeringsarealer.

### **Beliggenhet**

Leiligheten ligger fint til på Etterstadsletta grensende til store grøntarealer. Leiligheten ligger i et hyggelig bomiljø med barnevennlige omgivelser. Området har godt med lekeplasser og sittegrupper med tilliggende store grøntarealer som gir i området et spesielt idyllisk særpreg. Nærområdet har fantastiske turmuligheter langs turstiene ved Alnaelva. I området finner du skoler i alle trinn, samt flere gode private og kommunale barnehager. Området har flere butikker (REMA 1000 og COOP PRIX), samt søndagsåpen nærbutikk. Ønsker du større utvalg er det kort vei til Fyrstikktorget og Bryn Senter med de fleste servicetilbud og fasiliteter.

Dette er en flott beliggende toppleilighet (4. etg.) med fin utsikt over deler av Etterstadsletta og mot Fagerlia/Ekebergskrenten. Dette er en gjennomgående leilighet med meget gode lysforhold. Dette er en gunstig leilighet for deg som ønsker å bo sentralt med kort vei til det meste.

### **Offentlig kommunikasjon**

Boområdet har et særdeles godt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet med gåavstand til knutepunktet Helsfyr med stort antall lokalbusser, nattbuss, t-baner og flybuss. Bussholdeplassen ligger bare 150 meter unna (holdeplass Etterstad sør) hvor bussnr. 37 stopper. Det er også kort gangavstand til togstasjon på Bryn.

### **Idrett**

Idrett står sentralt i bydelen, med flere store anlegg dedikert til sport. I nærheten finner du Buldreverket på Brynseng på 500m<sup>2</sup> som er en fantastisk klatrepark, Jordal Idrettspark med kunstgressbane og skatepark. På Kampen finner du treningssenteret Sats. I Vålerengaparken pleier det å være skøytebane på vinterstid. På Caltexløkka ved Botanisk Hage finner du en moderne kunstgressbane, et lite friidrettsanlegg og grønne plener. Det er flotte muligheter for å jogge langs Alnaelva og videre på turstier rett inn i Østmarka. Ekebergsletta og Valle Hovin har store idrettsanlegg bl.a. nyåpnede Vålerenga kultur- og idrettspark. Bydelen har også et stort antall ballbinger for fotballinteresserte.

### **Parker**

Nesten uansett hvor i bydelen du befinner deg, ligger det en grønn og frodig park. Nærmest er selve Etterstadsletta med store flotte grøntområder og aktivitetspark og Etterstadløkka med de muligheter som vil komme her. Du har også Svartdalsparken, som befinner seg i nærheten. Ut over dette finnes alt fra enorme gressletter på Ekeberg, til historiske Middelalderparken og solbading ved Vålerenga kirke. På Kroloftet ved Alnaelva finner du Oslo badestampforenings flotte nye badstue med garderobe, dusj og kaldvannskulp. Her kan du skue utover elva og urskogen i

Svartdalen. Ønsker du et reelt bad, så kan du gå en tur ned til byens hippe sjøbad på Sørenga. Dette er bare noen av tilbudene som gjør bydelen til en av de grønneste i Oslo.

#### Konsserter

Er du interessert i musikk er Bydel Gamle Oslo stedet for deg. I nærheten finnes mange arenaer for konserter og andre kulturarrangementer. Oslos og kanskje Norges beste festival, Øyafestivalen arrangeres i Tøyenparken. Det gode kollektivtilbudet med nattbusser gjør at byens konsertlokaler som Sentrum Scene, Rockefeller, John Dee, Oslo Spektrum og Valle Hovin er lett tilgjengelige. Disse byr alene på nærmere 1000 arrangementer årlig.

#### Spennende og variert mattilbud

I området Vålerenga, Kampen og Gamlebyen finnes mange gode restauranter, hvorav flere anerkjente: Smia Galleri på Vålerenga kombinerer mat med en smie i drift og metallkunst-utstillinger. Du har også Kraft restaurant nederst i Svartdalsparken med gode smaker og hyggelig uteservering til kl 22.00 hver dag. Kort gangavstand fra leiligheten finner du også det nyåpnede kulturhuset Kruttverket, med Cafestemning på dagtid og barstemning på kveldstid. På Ensjø finner du stedet Safe as milk. En trivelig kafe/bar med shuffleboard og god servering.

#### Øyhopping i Oslofjorden

Visste du at de idylliske øyene i Indre Oslofjord tilhører bydel Gamle Oslo? Og at øyene er tilgjengelig med 4 min fergetur fra Vippetangen? I sommersesongen går fergene fra 07.00 til midnatt. Hovedøya, Bleikøya, Gressholmen, Heggholmen, Kavringen, Lindøya, Nakkholmen og Rambergøya. Velkommen til sommeridyll i bydel Gamle Oslo !

#### **Adkomst**

Leiligheten har meget gode adkomstforhold med bl.a.: buss nr. 37, til stoppested Etterstad sør. Gå gangvei til Etterstadsletta 91A. ca 1 min. T-bane: Ta bane 1,2,3 eller 4 til stoppested Helsefyrt. Følg gangvei til Etterstadsletta 91A. ca. 7 min. For avgangstider se: [www.trafikanten.no](http://www.trafikanten.no). Med bil: Ta av fra Strømsveien eller Ensjøveien og inn mot Etterstadsletta. Ta første til høyre i rundkjøringen og eiendommen ligger så på venstre hånd rett etter svingen. Det vil bli satt opp visningsskilt under visning. Se forøvrig vedlagt kartskisse for veibeskrivelse eller besøk <http://www.ruter.no> for info

#### **Bebyggelsen**

Det er primært leilighets-/gårdsbebyggelse i området.

#### **Barnehage/Skole/Fritid**

Etterstad barnehage

Etterstadjordet barnehage

Dumpa Kanvas barnehage

### **Skolekrets**

Bryn Barneskole (1-7 trinn)

Fyrstikkalléen (8-10 trinn)

### **Offentlig kommunikasjon**

Helsfyr T-banestasjon

Brynseng T-banestasjon

Busstopp Etterstadkroken

Bryn Togstasjon

### **Bygningssakkyndig**

Torgeir Lien;

### **Type rapport**

Tilstandsrapport

### **Byggemåte**

Bygningen er en boligblokk oppført i 1957, som strekker seg over fire etasjer i tillegg til kjeller og loft.

Grunnmuren er av betong, med et støpt kjellergulv.

De bærende konstruksjonene er hovedsakelig utført i betong og mur.

Ytterveggene er kledd med teglsteinsforblending, supplert med liggende panel ved balkongene.

Takkonstruksjonen er et saltak i treverk, tekket med takstein. Systemet for takavanning med renner, nedløp og beslag er i stål.

Etasjeskillene er konstruert i betong.

Leilighetens vinduer på ett soverom har 2-lags energiglass fra 2011, mens de øvrige vinduene og balkongdøren har 2-lags energiglass fra 2016. Inngangsdøren er en Swedoor-dør i brannklasse B30 og lydklasse 35 db.

Til leiligheten hører en innglasset balkong med betongdekke og tregulv fra 2020.

Bygningens felles trappeoppgang er malt og har trapper i betong/terrazzo med rekkverk av stål.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Utvendig - Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Avvik: Det ble registrert fukt og råte i himling/tak på balkong. Gjelder spesielt i ytre del av høyre hjørne av himling/tak.

- Våtrom - 3. etasje > bad. - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Våtrom - 3. etasje > bad. - Servantskap

Avvik: Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

- Våtrom - 3. etasje > bad. - Ventilasjon  
Avvik: Rommet har kun naturlig ventilasjon.

- Kjøkken - 3. etasje > kjøkken - Avtrekk  
Avvik: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/  
mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

- Tekniske installasjoner - Vannledninger  
Avvik: Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

TG IU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:

- Våtrom - 3. etasje > bad. - Tilliggende konstruksjoner våtrom  
Avvik: Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i  
vegg bak våtsone.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Boligen ble kjøpt i 2023.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

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

Ja

Firmanavn: Anticimex, 2023

Beskrivelse: Høst 2023 samme uke som vi flyttet inn oppdaget vi skjeggkre på badet.  
Tok kontakt med borettslag som aldri hadde fått henvendelse av noen i oppgangen  
og selger nektet for å ha kjennskap før de solgte. Bestilte skadedyrfirma som gjorde  
tiltak og etter et par dager var skjeggkrene borte. Ikke sett noen siden den gang.

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

Ja, kun av faglært

Firmanavn: Kesco installasjon AS, 2023

Beskrivelse: Omlegging av kabler og stikkontakt, lagt opp til dimmer i stua og lagt opp  
flere stikkontakter på hovedsoverom

11.1. Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske  
lavspenningsanlegg)?

Ja

### **Innhold**

3. Etasje:

BRA-i 67 kvm: Entré, stue, kjøkken, 3 soverom og bad.

BRA-b 9 kvm: Innglasset balkong.

Loft:

BRA-e 7 kvm: Loftsbod.

Kjeller:

BRA-e 10 kvm: Kjellerbod.

### **Standard**

Entré/gang

Det første rommet du kommer inn i er en lys og pen entré/gang med god mulighet til å henge av seg yttertøy i egen garderobedel. Det er dørtelefon med portåpner og kamera/monitor.

Soverom I

Romslig soverom med plass til dobbeltseng. Dette rommet var opprinnelig kjøkken som ble flyttet inn i spisestuedelen. Her ligger alt til rette for en god natts søvn. Det er åpen garderobeløsning som gir god plass til lagring. Rommet er vendt mot nord.

Soverom II

Dette rommet egner seg til mange bruksformål som blant annet stort soverom, barnerom eller kontor. Dette er det største soveommet i leiligheten. Her er det montert skyvedørgarderobe. Rommet er vendt mot nord.

Soverom III

Dette rommet egner seg også til mange bruksformål som blant annet stort soverom, barnerom eller kontor. Rommet er vendt mot syd.

Stue

Fra gangen kommer du inn i en romslig stue med god plass til både sofagruppe og spisestue. Fra stuen har man lett adkomst til den åpne kjøkkenløsningen og det er utgang til balkong.

Kjøkken

Kvik kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte hvite fronter med integrerte håndtak og benkeplater i laminat. Kjøkkenet er utstyrt med planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri, benkebelysning under overskap og kjøkkenventilator med kullfilter. Det er montert komfyrvakt. Hvitevarer som oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp fra Bosch er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "Løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Bad

Flislagt baderom som ble oppusset i regi av borettslaget i 2005. Det er keramiske fliser på vegger, malt betonghimling og keramiske fliser på gulv med varmekabler. Ny påstøp, gulvvarme og gulvfliser er fra 2015. Badet er utstyrt med gulvmontert toalett,

servantskap med glatt hvit skapfront, servant med servantbatteri, speilskap med belysning over servant og speilskap over vaskemaskin. Videre er det en glasshyll over toalettet og et dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og hånddusj. Det er opplegg for vaskemaskin. Ny hånddusj med dusjhodefeste, nytt dusjbatteri, nye speilskap og ny glasshyll i 2020/2021. Badet har naturlig ventilering med avtrekksventil i vegg og tilluft via spalte ved dørterskel.

#### Innglasset balkong

Det er innglasset balkong på ca. 7 m<sup>2</sup> med gode solforhold. Balkongen er vendt mot syd og det er flott utsikt over nærområdet og mot Fagerlia/Ekebergskrenten. I 2020 ble det lagt nye treheller og montert innglassing. Det er montert terrassevarmer og dobbel stikkontakt.

#### Ekstern lagring

Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 12,5 m<sup>2</sup>. Leiligheten disponerer også en kjellerbod på ca. 10 m<sup>2</sup>.

#### Innvendige overflater

Gulv: Laminatgulv (BerryAlloc) fra 2020.

Vegger: Malte overflater. I 2023 ble det lagt veggfornyere i alle rom, unntatt det minste soverommet, og alle veggoverflater ble malt. Mellom benkeplater og overskap på kjøkken er det mosaikkfliser fra 2020.

Himling: Malte betonghimlinger. Overflatene ble malt i 2023.

#### Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rør-i-rør opplegg. Samlestokker med stoppekraner er plassert bak luke i vegg over toalett. Utenpåliggende rør på badet er forkrommede kobberør. Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenk.

- Avløpsrør: Interne og synlige avløpsrør av plast. Felles avløpsrør er synlig bak luke på bad.

- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via veggventiler i yttervegg i alle soverom samt via spalteventiler i vinduer.

- Vannbåren varme: Oppvarming med radiatorer. Nye radiatorer inkludert røropplegg i 2025.

- Branntekniske forhold: Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Røykvarsler i entré og stue.

#### **Innbo og løsøre**

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

### **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**

Arbeid utført i boligen:

2025:

- Nye radiatorer og tilhørende rør i alle leiligheter
- Nye kaldtvannsrør i kjellere
- Nye tekniske rom m/varmtvannsberedere
- Bergvarme i full drift
- Nye luftavfuktere i tørkerom
- Fasadevask og impregnering: Gjenstående 4 vegger
- Ny beplantning: Erstatning for fjernede hekker (2024)

Nye trær plantes der det er mulig

- Tilbakeslagsventiler installert

2024:

- Brannslukningsapparatet er fra 2024.
- Div. omlegging av kabler/stikk. Dimmer i stue. Montere stikk sov.

2023:

- lagt veggforny i alle rom, bortsett fra det minste soverommet, og alle veggoverflater ble malt.
- Himlinger ble malt.

2022:

- Kontroll og bytte defekt vk-reg.

2020:

- Glatte hvitmalte innvendige dører til 2 soverom.
- Laminatgulv (BerryAlloc).
- Mosaikkfliser mellom benkeplater og overskap på kjøkken.
- 2-dørs skyvedørsgarderobe, med speilfronter, i det største soverommet.
- Ny hånddusj med dusjhodefeste, nytt dusjbatteri, nye speilskap og ny glasshyll.
- Kvik kjøkkeninnredning.
- Tettet 2 døråpninger.
- Montert nytt kjøkken.
- Elektroarbeider på kjøkken, soverom, sikringssskap samt ny effektregulator til varmekabel.
- Lagd 2 nye dører i bærevegg.
- Rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken.

2015:

- Ny påstøp, gulvvarme og gulvfliser.

Arbeid utført i regi av Borettslag:

2020:

- Balkongen ble innglasset.
- Treheller fra 2020 på gulv.

2016:

- Øvrige vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass.

2011:

- Vinduer på det ene soverommet (tidligere kjøkken) med 2-lags energiglass.

2005:

- Baderom ble oppusset i regi av borettslaget.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Grunnpakke bredbånd og kabel-TV er inkludert i felleskostnader.

### **Parkering**

Parkering på borettslagets tomt for beboere og gjester med elektronisk løsning for registrering. Borettslaget har også faste parkeringsplasser som leies ut etter ventelister. Kjøpere som ønsker plass kan ta kontakt med styret for å bli satt på venteliste. Borettslaget har EL-bil ladere. Forøvrig vanlig gateparkering etter gjeldende bestemmelser i område. Det er beboerparkering i området.

### **Forsikringsselskap og Polisenummer**

Gjensidige Forsikring Asa, polisenummer 86500575

### **Radonmåling**

Det er foretatt radonmåling i borettslaget. Dette er ikke relevant for denne leiligheten da den ligger i 4 etasje.

### **Diverse**

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring
- Södeberg & Partners
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Aktiv pluss (for eksempel flyttehjelp)
- Leverandører knyttet til Visma Meglerfront (for eksempel strømleverandører)

## Energi

### Oppvarming

Oppvarming med vannbåren varme fra nytt bergvarmeanlegg. Boligen har radiatorer med røropplegg som ble oppgradert i 2025. Det er varmekabler på badet, styrt med digital effektregulator.

### Energimerke

B

### 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 m<sup>2</sup>. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no). Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

## Borettslaget/Økonomi

### Total prisantydning eksklusiv omkostninger og fellesgjeld

Kr 5 950 000

### Omkostninger kjøper

5 950 000 (Prisantydning)

---

338 173 (Andel av fellesgjeld)

---

6 288 173 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

### 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)

---

6 297 775 (Totalpris. inkl. omkostninger)

6 306 675 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
6 309 475 (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.

#### **Formuesverdi primærbolig**

Kr 1 492 569 for år 2024

#### **Formuesverdi sekundærbolig**

Kr 5 970 276 for år 2024

#### **Andre utgifter**

Innmelding i OBOS kr 500,-.

#### **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**

Inkluderer kommunale avgifter, kapitalkostnader, varmt vann/fyring, grunnpakke bredbånd/Kabel-TV, byggforsikring, trappevask, vaktmestertjenester, forretningsførsel.

#### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 6 407

#### **Andel Fellesgjeld**

Kr 338 173

#### **Fellesgjeld pr. dato**

14.10.2025

# Borettslaget

## **Borettslagsnavn**

Etterstad Vest Borettslaget

## **Organisasjonsnummer**

950158794

## **Andelsnummer**

247

## **Om borettslaget**

Borettslaget Etterstad Vest ligger i OSLO kommune og består av andelsleiligheter. Selskapets organisasjonsnummer er 950158794. Forretningsfører for selskapet er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

## **Lånebetingelser fellesgjeld**

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenummer: 98207930202, Obos-Banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14-10-2025: 5.00% pa.

Antall terminer til innfrielse: 7

Saldo per 14-10-2025: kr 221749.0

Andel av saldo: kr 0.0

( siste termin 30-05-2026 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: Nei

Lånenummer: 98208304984, Obos-Banken AS

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Rentesats per 14-10-2025: 5.00% pa.

Antall terminer til innfrielse: 341

Saldo per 14-10-2025: kr 83128417.0

Andel av saldo: kr 338173.0

( siste termin 30-03-2054 )

Flytende rente rente

IN-Ordning: 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**

Det er forkjøpsrett i borettslaget. Forretningsfører (Obos) håndterer meldefrist.

### **Regnskap/budsjett**

Vedtatte kostnadsøkninger:

Styret jobber med oppgradering/utskifting av dagens varmeanlegg. Foreløpig kostnadsoverslag på ca. kr 80 000 000-. Se generalforsamlingsvedtak av 15.05.2023 samt vedtak på ekstraordinær generalforsamling 12.02.2024. Inkludert i prosjektet er overgang fra fjernvarme til bergvarme.

Leien for både parkering- og garasjeplasser øker fra 01.01.2025.

Styret har tatt opp et lån på kr 1 762 500,- i forbindelse med legging av nye varmekabler. For de leilighetene dette gjelder så er fellesgjelden økt med kr 37 500.

Vi gjør oppmerksom på at beslutninger/vedtak tatt i generalforsamling eller av styret kan medføre økning i felleskostnader og andel fellesgjeld som f.eks. fremtidige vedlikeholdsplaner, nye låneopptak og prisstigninger på feks. diverse avgifter (renovasjon, kommunale avgifter m.m.) som eier er ansvarlig for.

### **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 kan fåes ved henvendelse til meglere.

### **Dyrehold**

Se selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende. Ta kontakt med styret vedrørende informasjon om dyrehold.

## **Beboernes forpliktelser og dugnader**

### Forpliktelser

#### Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles- / hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

Obos Eiendomsforvaltning AS

## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 237, bruksnummer 19 i Oslo kommune. Andelsnr. 247 i Etterstad Vest Borettslaget med orgnr. 950158794

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

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

301/237/19:

06.12.1956 - Dokumentnr: 419344 - Rettighet

Rettighetshaver: Postverket

Løpenr: 1177857

LEIE AV NÆRINGSLOKALE

LEIE-TID: 5 ÅR

AVGIFT NOK

BESTEMMELSER OM FORLENGELSE

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA

HJEMMELSHAVER/UTLEIER

MED FLERE BESTEMMELSER

10.11.1959 - Dokumentnr: 518819 - Best. om vann/kloakkledn.

Med flere bestemmelser

Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

23.01.1962 - Dokumentnr: 501246 - Bestemmelse om kloakkledning

Kan ikke slettes uten samtykke fra: Oslo Kommune

Org.nr: 958 935 420

Registrert med feil dato ved konvertering

02.12.1986 - Dokumentnr: 78849 - Best. om adkomstrett

Rett for kommunen til å anlegge og vedlikeholde ledninger m.m.

23.02.1955 - Dokumentnr: 402922 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:0301 Gnr:237 Bnr:2

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for "innvendig røropplegg" på Etterstadsletta 91, datert 02.06.2006.

Det foreligger ferdigattest for "fasadeendring, nye balkonger og farger m.m." på Etterstadsletta 91, datert 20.04.1995.

Det foreligger ferdigattest for "opprinnelig bygning, Blokk 57", datert 02.02.1959.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "innglassing av balkongene og utskifting av vinduene" på Etterstadsletta 91, datert 24.01.1995.

Det foreligger ekspedisjonsdokument for "fasadeendring, nye balkonger og farger m.m." på Etterstadsletta 91, datert 15.09.1993.

Det foreligger bygningsanmeldelse for "boligblokk, parsell 57, Etterstad", datert 03.07.1954.

### **Vei, vann og avløp**

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.

Private stikkledninger-/veier som vedlikeholdes for eiers regning frem til påkoblingspunkt.

### **Regulerings- og arealplaner**

Regulert til: Bolig m.tilh. anlegg

Eiendommen følger reguleringsplan S-2445, som regulerer området til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg. I tillegg er eiendommen omfattet av reguleringsplan S-1852 (boligformål), S-3058 (fareområde for kraftledning) og S-3421 (jernbanetunnel).. 20.02.1980

Følger Kommuneplanen 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til arealbruk for bebyggelse og anlegg, eksisterende.

I henhold til kommuneplanen ligger eiendommen innenfor hensynssone H190\_1 (Andre sikringssoner) og H310\_1 (Kvikkleire). I tillegg definerer reguleringsplan S-3058 et fareområde knyttet til en kraftledning.

### **Adgang til utleie**

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

\- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

\- andelseieren er en juridisk person,

\- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,

\- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

\- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning. Styret skal i disse tilfellene varsles.

### **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](http://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. 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](http://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.

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 MNOK 14. 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 Pluss og Boligkjøperforsikring 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 Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000

ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

### **Meglere vederlag**

Det er avtalt fastpris stor kr 45.000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 19.900,- oppgjørshonorar kr 9.900,- og visninger kr 3.500,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har megler krav på å få dekket vederlag stort kr 30.000,- for utført arbeid, samt øvrige avtalte vederlag og utlegg. Alle beløp er inkl. mva.

### **Ansvarlig megler**

Rune Herberg  
Eiendomsmegler MNEF / Partner  
rune.herberg@aktiv.no  
Tlf: 938 01 520

### **Oppdragstaker**

Skjøren & Partners AS, organisasjonsnummer 980929884  
Østensjøveien 79, 0667 OSLO

### **Salgsoppgavedato**

03.05.2026

# Plantegning



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

**Stuen**



Velkommen til visning i Etterstadsletta 91A !



Stuen har god plass til sofagruppe og spisestue med stoler.



Stuen fremstår som lys og innbydende, med en rolig og harmonisk fargepalett som gir et moderne og tidløst uttrykk.



Pene oppussede flater på vegger, gulv og himling.



Det er god plass til spisebord med tilhørende stoler, noe som legger til rette for hyggelige måltider og sosiale sammenkomster. Fra spisestuen er det direkte utgang til balkong.

# Balkongen



Balkongen har god plass til sittegruppe, og fremstår som et perfekt sted for både avslapning og sosiale stunder.



Balkongen er innglasset, noe som gir gode bruksmuligheter store deler av året og skjermer for vær og vind.

**Utsikt**



Fra boligen kan du nyte en vid og åpen utsikt over Etterstadsletta, Fagerlia og Ekebergskrenten.



Utsynet preges av store luftige arealer og flotte trær som skifter uttrykk gjennom årstidene. På våren fremstår området som særlig idyllisk med blomstrende trær.

**Kjøkken**



Lekker Kvik kjøkkeninnredning fra 2020 med glatte hvite fronter, med integrerte håndtak.



Det medfølger integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp fra Bosch. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter.

**Soverom I**



Romslig hovedsoverom med god plass til dobbeltseng, nattbord, klesskap m.m.



Det er flott utsyn fra hovedsoverommet mot grøntområdene på Etterstadsletta.

# Soverom II



Soverom II fungerer idag perfekt som et barnerom, men passer også fint som gjesterom eller kontor.



Dette soverommet har også fin beliggenhet mot Etterstadsletta.

**Soverom III**



Soverom III passer perfekt som soverom, gjesterom eller barnerom.



Det god plass til seng, skap, skrivebord m.m.

**Baderom**

Baderom er oppusset i regi av borettslaget i 2005. Ny påstøp, gulvvarme og gulvfliser i 2015.



**Gang**



Romslig gang med egen garderobedel i rommet



I gangen er det plass til ytterligere flere garderobeløsninger.


# Vedlegg


# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Etterstadsletta 91 A, 0660 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 237, bnr. 19

 Andelsnummer 247

Sum areal alle bygg: BRA: 93 m<sup>2</sup> BRA-i: 67 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 17.10.2025

Rapportdato: 27.04.2026

Oppdragsnr.: 15431-1606

Eiendomsverdi ref nr: DR4488

Autorisert foretak: Torgeir Lien

Sertifisert Takstingeniør: Torgeir Lien



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

## Norsk takst

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



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

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

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

### Rapportansvarlig

Torgeir Lien

post@torgeirlien.no

928 33 330



# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

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

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige 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.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



### 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.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

# Beskrivelse av eiendommen

4-roms andelsleilighet beliggende i 4. etasje i lavblokk på Etterstad. Toppleilighet som er gjennomgående i bygget. Leiligheten består av entré med garderobenisje, stue, kjøkken, 3 soverom og bad. Delvis åpen løsning mellom stue og kjøkken. Stue med utgang til sydvendt innglasset balkong med gulvareal på ca. 7 m<sup>2</sup>. Leiligheten disponerer loftsbod og kjellerbod.

## Leilighet - Byggeår: 1957

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Vinduer på det ene soverommet (tidligere kjøkken) med 2-lags energiglass fra 2011. Øvrige vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2016. Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Glatte hvitmalte innvendige dører fra 2020 til 2 soverom. Originale hvitmalte innvendige dører til ett soverom og bad. Innvendige overflater, bortsett fra våtrom: Laminatgulv (BerryAlloc) fra 2020. I 2023 ble det lagt veggfornyer i alle rom, bortsett fra det minste soverommet, og alle veggoverflater ble malt. Mosaikkfliser fra 2020 mellom benkeplater og overskap på kjøkken. Malt betonghimlinger. Himlinger ble malt i 2023. Andre opplysninger: Dørtelefon med portåpner og kamera/monitor. 2-dørs skyvedørgarderobe fra 2020, med speilfronter, i det største soverommet. Garderobeskap, uten skapfronter, på de 2 minste soverommene.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Baderom ble oppusset i regi av borettslaget i 2005. Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt betonghimling. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Ny påstøp, gulvvarme og gulvfliser i 2015. Hovedsluk med klemring for membran. Hovedsluk er plassert foran servantskap. Hjelpesluk i dusjsonen. Membran/slukmansjett er synlig i hovedsluk. Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Servantskap med glatt hvit skapfront. Speilskap med belysning over servant. Speilskap over vaskemaskin. Glasshulle på vegg over toalett. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Ny hånddusj med dusjhodefeste, nytt dusjbatteri, nye speilskap og ny glasshulle i 2020/2021. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i øvre del av vegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kvik kjøkkeninnredning fra 2020. Glatte hvite fronter, med integrerte håndtak. Benkeplater i laminat. Planlimt oppvaskum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp fra Bosch. Det er montert komfyrvakt. Kjøkkenventilator med kullfilter.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør opplegg. Samlestokker med stoppekraner er plassert bak luke i vegg over toalett. Utenpåliggende rør på baderom er forkrommede kobberør. Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenk. Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles avløpsrør er synlig bak luke på bad. Friskluftsventil i yttervegg på alle soverom. Spalteventiler i vinduer. Oppvarming med radiatorer. Nye radiatorer inkludert røropplegg i 2025. Sikringskap med 40A hovedsikringer.

Sikringsskapet er lokalisert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 4 stk. 15A kurser og 1 stk. 10A kurs. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

[Gå til side](#)

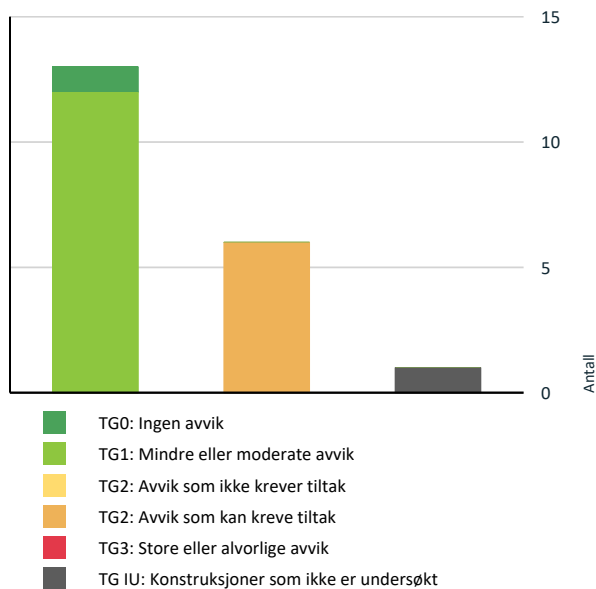
### Leilighet

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

Siste byggemeldte tegning tilsendt fra Plan- og bygningsetaten er fra byggesak 20200121, datert 20.02.2020. Plan- og bygningsetaten ga tillatelse til tiltak angående flytting av kjøkken, nytt soverom og nye åpninger i bærevegg den 24.03.2020. Det er ikke utstedt ferdigattest. Endring på rominndeling fra siste byggemeldte tegning består hovedsakelig i at entré er utvidet med en garderobenisje.

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! **Kjøkken > 3. etasje > kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > bad. > Sluk, membran og tettesjikt** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > bad. > Servantskap** [Gå til side](#)
- ! **Våtrom > 3. etasje > bad. > Ventilasjon** [Gå til side](#)

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og innglasset balkong som disponeres av leiligheten. Alle opplysninger er kontrollert av eier i etterkant ved gjennomlesing av rapporten.

## Oppsummering av avvik

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

### Leilighet

- ! TG IU **KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
- ! **Våtrom > 3. etasje > bad. > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
- ! TG 2 **AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
- ! **Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger** [Gå til side](#)
- ! **Tekniske installasjoner > Vannledninger** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

**Byggeår**  
1957

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

#### Beskrivelse

Vinduer på det ene soverommet (tidligere kjøkken) med 2-lags energiglass fra 2011. Øvrige vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 2016. Vinduer og balkongdør med normal slitasjegrad, standard og funksjon. Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer. Ved befaringen ble det foretatt kontroll av åpne- og lukkemekanismer på vinduer. Ingen unormale avvik registrert.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

### TG 1 Dører

#### Beskrivelse

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db, med sikkerhetslås og kikkehull. Døren har normal slitasjegrad, standard og funksjon.

### TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

#### Beskrivelse

Innglasset balkong med gulvareal på ca. 7 m<sup>2</sup>. Balkongen ble innglasset i 2020. Balkongdekke i betong. Treheller fra 2020 på gulv. Veggmontert terrassevarmer og dobbel stikkontakt. Treheller er ikke demontert på befaringen og tilstand på betongdekke er ikke kontrollert av takstmannen, da det krever inngrep i konstruksjonen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen.

Generelt om vedlikehold: Balkonger behøver regelmessig vedlikehold i form av rengjøring og overflatebehandling. Balkonginnglassing krever periodisk kontroll. Bevegelige deler bør behandles med egnet smøremiddel iht. leverandørens anbefalinger.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det ble registrert fukt og råte i himling/tak på balkong. Gjelder spesielt i ytre del av høyre hjørne av himling/tak.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eier opplyser at årsaken til skaden ble utbedret i februar 2026 og at skaden blir utbedret i løpet av våren samt at styret har påtatt seg ansvaret med å bekoste dette.



Fukt og råte i himling/tak.

## INNENDIG

# Tilstandsrapport

## TG 1 Overflater

### Beskrivelse

Innvendige overflater, bortsett fra våtrom:

Gulv: Laminatgulv (BerryAlloc) fra 2020.

Vegger: Malte overflater. I 2023 ble det lagt veggfornyer i alle rom, bortsett fra det minste soverommet, og alle veggoverflater ble malt. Mosaikkfliser fra 2020 mellom benkeplater og overskap på kjøkken.

Himlinger: Malte betonghimlinger. Overflater ble malt i 2023.

Normal slitasjegrad.

## TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

### Beskrivelse

Betong i etasjeskille.

Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 5 mm gjennom hele rommet på det største soverommet og 10 mm i stue. Høydeforskjell i etasjeskille på mellom 0-15 mm gjennom hele rommet gir TG 1. Totalt avvik måles med minst ett punkt ved hver vegg i rommet, samt ett punkt midt på gulvet.

## TG 1 Innvendige dører

### Beskrivelse

Glatte hvitmalt innvendige dører fra 2020 til 2 soverom. Originale hvitmalt innvendige dører til ett soverom og badetrom.

Det er noe slark i dørvriderne på de eldste dørene. For øvrig har dørene normal slitasjegrad, standard og funksjon.

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD.

#### Generell

### Beskrivelse

Flislagt badetrom som ble oppusset i regi av borettslaget i 2005. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på løsninger og utført arbeid. Foruten visuell besiktigelse har undertegnede derfor ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringstidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Bruk av dusjkabinett gir vesentlig mindre belastning på flislagte områder i dusjsonen, og anbefales installert. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

### 3. ETASJE > BAD.

## TG 1 Overflater vegger og himling

### Beskrivelse

Keramiske fliser på vegger. Malt betonghimling.

### 3. ETASJE > BAD.

## TG 1 Overflater Gulv

### Beskrivelse

Keramiske fliser på gulv. Varmekabler som styres med digital effektregulator montert på vegg ved dør. Ny påstøp, gulvvarme og gulvfliser i 2015.

Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk.

# Tilstandsrapport

## 3. ETASJE > BAD.

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

#### Beskrivelse

Hovedsluk med klemring for membran. Hovedsluk er plassert foran servantskap. Hjelpesluk i dusjsonen. Membran/slukmansjett er synlig i hovedsluk.

#### Vurdering av avvik:

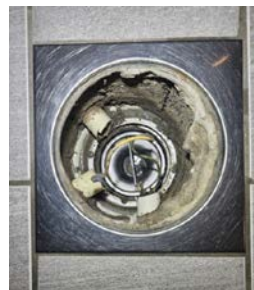
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

#### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Gulvsluk må rengjøres regelmessig for å hindre oppfylling.



Hjelpesluk.



Hovedsluk.

## 3. ETASJE > BAD.

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

#### Beskrivelse

Gulvmontert toalett. Servant med servantbatteri. Speilskap med belysning over servant. Speilskap over vaskemaskin. Glasshyll på vegg over toalett. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass, dusjbatteri og dusjgarnityr med hånddusj. Ny hånddusj med dusjhodefeste, nytt dusjbatteri, nye speilskap og ny glasshyll i 2020/2021. Opplegg for vaskemaskin. Normal slitasjegrad på sanitærutstyr og innredning.

## 3. ETASJE > BAD.

### TG 2 Servantskap

#### Beskrivelse

Servantskap med glatt hvit skapfront.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist fuktskjolder/svelling i skapinnredning.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Lokal utbedring eller utskifting må påregnes dersom avviket skal lukkes.

## 3. ETASJE > BAD.

### TG 2 Ventilasjon

#### Beskrivelse

Naturlig ventilering. Avtrekksventil er plassert i øvre del av vegg. Tilluft via spalte ved dørterskel.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

# Tilstandsrapport

Borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Tiltak for å lukke avviket "naturlig avtrekk" kan derfor ikke gjennomføres.

## 3. ETASJE > BAD.

### TGIU Tilliggende konstruksjoner våtrom

#### Beskrivelse

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger/betongvegger). Det er ikke registrert tegn på unormale fuktverdier på vegger i dusjsonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone.

#### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

#### Beskrivelse

Kvik kjøkkeninnredning fra 2020. Glatte hvite fronter, med integrerte håndtak. Benkeplater i laminat. Planlimt oppvaskkum med ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp fra Bosch. Det er montert komfyrvakt.

Normal bruksslitasje. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende.

Fuktsøk med indikasjoninstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøll/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

#### Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter. Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig.

#### Vurdering av avvik:

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

#### Konsekvens/tiltak

- Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

Borettslaget har bestemmelser som hindrer å koble til mekanisk avtrekk fra kokesonen.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

#### Beskrivelse

Rør-i-rør opplegg. Samlestokker med stoppekraner er plassert bak luke i vegg over toalett. Utenpåliggende rør på badetrom er forkrommede kobberør. Det er montert lekkasjestopper i kjøkkenbenk.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

#### Vurdering av avvik:

- Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

#### Konsekvens/tiltak

# Tilstandsrapport

- Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

## 1 TG 1 Avløpsrør

### Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles avløpsrør er synlig bak luke på bad. For øvrig skjulte avløpsrør. Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse delvis ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, forfetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til forfettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringstiden. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis avløpsrør TG 1.

## 1 TG 1 Ventilasjon

### Beskrivelse

Naturlig ventilasjon. Friskluftstilførsel via veggventiler i yttervegg i alle soverom samt via spalteventiler i vinduer. I tillegg er det én veggventil på det ene soverommet (tidligere kjøkken) som er forblendet på veggens innside. TG1 med bakgrunn i at rommene har tiluft via spalteventiler/veggventiler. Ventilasjonsløsningen i leiligheten er enklere enn det som benyttes i nyere boliger i dag. Balansert ventilasjon gir en høyere og mer energieffektiv luftutveksling. Det bemerkes at ventilasjon på bad og avtrekk fra kokesonen på kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

## 1 TG 1 Vannbåren varme

### Beskrivelse

Oppvarming med radiatorer. Nye radiatorer inkludert røropplegg i 2025. Ingen synlige tegn til lekkasje. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

## Elektrisk anlegg - 1

*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

Sikringskap med 40A hovedsikringer. Sikringskapet er lokalisert i trappeoppgang utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 25A teknisk kurs, 4 stk. 15A kurser og 1 stk. 10A kurs.

Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert femte år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.

I forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæringer vedrørende deler av det elektriske anlegget. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll.

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.

# Tilstandsrapport

## Ukjent.

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

Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Det er fremlagt følgende samsvarserklæringer:

- Samsvarserklæring fra Torpa El-installasjon AS, datert 07.05.2020: Ny installasjon kjøkken, innmat tavle, installasjon soverom 1 og 2, utestikk.
- Samsvarserklæring fra Torpa El-installasjon AS, datert 16.12.2022: Kontroll og bytte defekt vk-reg.
- Samsvarserklæring fra Kesco Installasjon AS datert 04.04.2024. Arbeidsbeskrivelse: Div. omlegging av kabler/stikk. Dimmer i stue. Montere stikk sov.

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

Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

## Generelt om anlegget

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

Nei

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

Nei

## Inntak og sikringsskap

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

Nei

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

Ja

## Branntekniske forhold

*Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygnings sakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.*

*Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.*

### Beskrivelse

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Røykvarsler i entré og stue.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?

Nei

**Brannslukningsapparatet er fra 2024. Det er ikke synlige skader. Pilen på trykkmåleren står på grønt.**

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

# Tilstandsrapport

**Nei**

**Det er ikke synlige skader på røykvarslere. Røykvarslere er ikke demontert eller funksjonstestet på befaringen.**

# 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

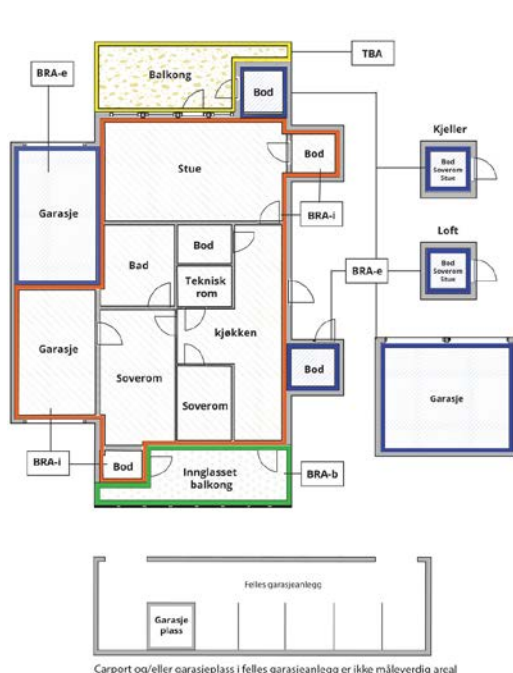
## Hva er måleverdig areal?

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 en dør eller luke, og gangbart gulv.

## Hva er bruksareal?

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

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



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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den 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

## Leilighet

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	67		9	76	
Loft		7		7	
Kjeller		10		10	
<b>SUM</b>	<b>67</b>	<b>17</b>	<b>9</b>		
<b>SUM BRA</b>	<b>93</b>				

## Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, stue, kjøkken, 3 soverom, bad.		Innglasset balkong.
Loft		Loftsbod.	
Kjeller		Kjellerbod.	

### Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,53 m.

Innglasset balkong med gulvareal på ca. 7 m<sup>2</sup>. Ifølge retningslinjer for arealmåling er arealet av vegg mellom innglasset balkong og stue medregnet i balkongens areal. Inkludert vegg mot stue er arealet ca. 9 m<sup>2</sup>.

Leiligheten disponerer loftsbod med gulvareal på ca. 12,5 m<sup>2</sup>. Kun 7 m<sup>2</sup> er måleverdig grunnet skråtak med lav takhøyde mot yttervegg. Leiligheten disponerer kjellerbod på ca. 10 m<sup>2</sup>. Bodene er merket med nr. 456.

Generelt: Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e. Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m<sup>2</sup>.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Siste byggemeldte tegning tilsendt fra Plan- og bygningsetaten er fra byggesak 20200121, datert 20.02.2020. Plan- og bygningsetaten ga tillatelse til tiltak angående flytting av kjøkken, nytt soverom og nye åpninger i bærevegg den 24.03.2020. Det er ikke utstedt ferdigattest. Endring på rominndeling fra siste byggemeldte tegning består hovedsakelig i at entré er utvidet med en garderobenisje.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggt teknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

*Kommentar:* Arbeid utført i 2020 (iht. opplysninger fra forrige eier):

- Tettet 2 døråpninger. Utført av R3.
- Montert nytt kjøkken. Utført av Kvik.
- Elektroarbeider på kjøkken, soverom, sikringsskap samt ny effektregulator til varmekabel. Utført av Torpa EI-installasjon AS.
- Lagd 2 nye dører i bærevegg. Utført av HBB Bygg og Elite prosjekt.
- Rørleggerarbeid i forbindelse med nytt kjøkken. Utført av Malak Rørservice AS
- Innglassing av balkong. Utført av Høidahl's Byggprodukter.

Arbeid utført i 2022:

- Kontroll og bytte defekt vk-reg. Utført av Torpa EI-installasjon AS.

Arbeid utført i 2024:

- Div. omlegging av kabler/stikk. Dimmer i stue. Montere stikk sov. Utført av Kesco Installasjon AS.

*Kommentar:* Vedrørende branntekniske forhold: Det er ikke vurdert om branntekniske forhold tilfredsstillende iht. Brannforebyggende forskrift med krav om oppgradering til sikkerhetsnivå iht. byggeforskrift av 1985. Leiligheten har

rømning kun via hovedtrapp. Som alternativ rømningsvei må eventuelt brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil benyttes. Om det er tilstrekkelig tilrettelagt for alternativ rømningsvei via brann- og redningsetatens høyderedskaper/stigebil, er ikke videre vurdert av takstmannen.

## Befarings - og eiendomsopplysninger

### Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.10.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Eirik Sjøholt	Kunde

### Matrikkeldata

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

#### Adresse

Etterstadsletta 91 A

#### Hjemmelshaver

Borettslaget Etterstad Vest

### Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
456/Borettslaget Etterstad Vest	950158794	456	OBOS Eiendomsforvaltning AS Tlf: 22 86 55 00	Sjøholt Astrid, Sjøholt Eirik

### Innskudd, pålydende mm

#### Andelsnummer

247

## Eiendomsopplysninger

### 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.

### Bebyggelsen

Boligblokk over 4 etasjer + kjeller og loft.

Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv.

Bærende konstruksjoner hovedsakelig i betong/murkonstruksjon.

Yttervegger er teglsteinsforblendet. Liggende panel ved balkonger.

Saltak i treverk, tekket med takstein. Renner, nedløp og beslag i stål.

Malt trappeoppgang med trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål.

Det er 5 fellesvaskerier i borettslaget.

Borettslaget består av 256 leiligheter fordelt på 13 bygninger.

Borettslagets hjemmeside: [www.etterstadvest.no](http://www.etterstadvest.no)

For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

## Forsikring

### Selskap

Gjensidige Forsikring ASA

### Avtalenr

86500575

### Type

### Forsikringssum

### Årlig premie

### Kommentar

Felles forsikring for bygningsmassen i borettslaget. Eier må selv tegne innboforsikring.

## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	14.10.2025		Gjennomgått	5	Nei

## Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	27.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

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

- Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

## PREISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

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

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

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

## TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

## BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

eiendommens verdi.

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

- I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

## PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/DR4488>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon



# 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

Astrid Sjøholt

Eirik Sjøholt

---

## Boligen

- ◆ Boligen ble kjøpt 2023
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Etterstadsletta 91A

0660 OSLO

0301-237/19/0/0



## 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?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

• **Ja**

Fuktskade i takplate på balkong, observert høsten 2025. Tatt kontakt med styret i Vibbo som har lokalisert årsaken (glippe i overgangen fra takrenne og dreneringsrør, så vann har rent inn under balkongtaket) og utbedret dette. Skaden på takplatene blir reparert i vår på Styret sin kostnad da det har vært skade på ytterfasaden som har vårt årsaken.

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

• **Ja**

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2026

**Firmanavn:** Ukjent, leid inn av styret på Etterstad Vest

**Beskrivelse av arbeidet:** Ukjent, leid inn av styret på Etterstad Vest

---

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 setningsskader 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?

• **Ja**



Observert skjeggkre i gangen og på badet i leiligheten da vi flyttet inn. Kontaktet Anticimex like etterpå og etter de var her har vi ikke sett noe til skjeggkre.

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

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023

**Firmanavn:** Anticimex

**Beskrivelse av arbeidet:** La ut "gift" for skjeggkre og ikke sett noe etter dette.

---

## 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?

♦ Ja

**Faglært arbeid:**

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2025

**Firmanavn:** Dråpe

**Beskrivelse av arbeidet:** Etablere nye energieffektive varmesentraler med tilhørende radiatoranlegg.

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

---

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?: 2020

**Firmanavn:** Torpa elinstallasjon

**Beskrivelse av arbeidet:** Elektroarbeid på kjøkken og soverom pluss sikringskap.

2. Hvilket år ble jobben fullført?: 2024

**Firmanavn:** Norgeseliten

**Beskrivelse av arbeidet:** Festet ledninger i stue, kontor, kjøkken, soverom + nye stikk + dimmer på stue.

---

## 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**

Det er gjort radonmålinger i regi av borettslaget våren 2026, resultater er ikke kommet.

---

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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

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?

♦ **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved 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?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

---

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

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---



## Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

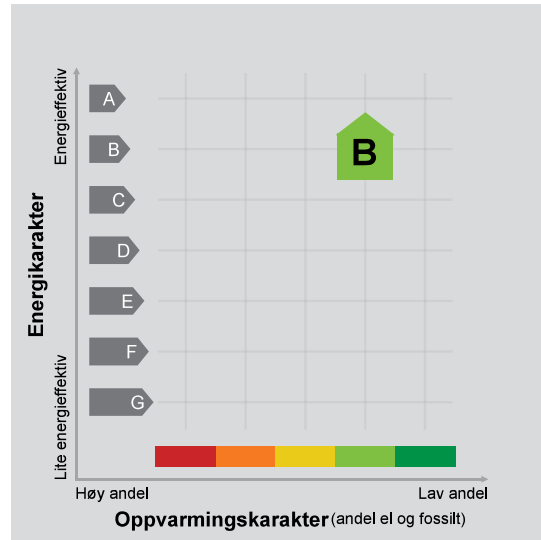
Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

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

Adresse	Etterstadstletta 91A
Postnummer	0660
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	237
Bruksnummer	19
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80613903
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-74473
Dato	02.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ CARINA HIORTH



**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

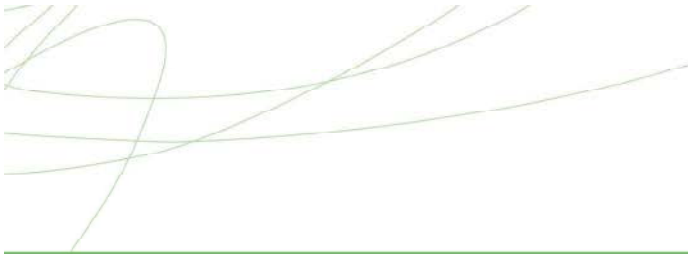
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

**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](http://www.enova.no/energimerking).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.



## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**





---

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

**Bygningskategori:** Boligblokker

**Bygningstype:** Leilighet

**Byggeår** 1957

**Bygningsmateriale:**

**BRA:** 69

**Ant. etg. med oppv. BRA:**

**Detaljert vegger:** Ja

**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.



---

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikt til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Etterstadsletta 91A	80613903	H0402	0	0	247

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1957

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	34 m <sup>2</sup>
Areal tak	66 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	9 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	66 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	69 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	158 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,22 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,19 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	13,6 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	207,9 Wh/(m <sup>2</sup> ·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,50 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	212 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m <sup>2</sup>
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

**Driftstider, antall timer i døgn med drift**

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk; Varmepumpe
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,50
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

**Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	16.11.2024

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

#### Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

#### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

#### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

##### Netto energibudsjett

Romoppvarming	88,1 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	28,5 kWh/år
Vifter	8,7 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	10,9 kWh/år
Teknisk utstyr	16,8 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonkjøling	0,0 kWh/år
Totalt NettoEnergibehov	153,1 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	6 297 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	95,42 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 787 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	95,42 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	6 297 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

##### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	6 297 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	6 297 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	46,0 %
--------------------------------------	--------

# Nabolagsprofil

Etterstadsletta 91A - Nabolaget Etterstad - vurdert av 219 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



## Offentlig transport

Etterstad vest Linje 37	2 min 0.2 km
Helsfyr Linje 1, 2, 3, 4	11 min 0.9 km
Bryn stasjon Linje L1	15 min 1.2 km
Middelalderparken Linje 13, 19	7 min 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.6 km

## Skoler

Vålerenga skole (1-7 kl.) 449 elever, 25 klasser	8 min 0.7 km
Brynseng skole (1-7 kl.) 334 elever, 14 klasser	10 min 0.8 km
Kampen skole (1-7 kl.) 487 elever, 21 klasser	17 min 1.4 km
Jordal skole (8-10 kl.) 617 elever, 44 klasser	14 min 1.1 km
Fyrstikkalleen skole (8-10 kl.) 373 elever, 27 klasser	18 min 1.5 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	5 min 0.4 km
Valle Hovin videregående skole	20 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100



## Kvalitet på skolene

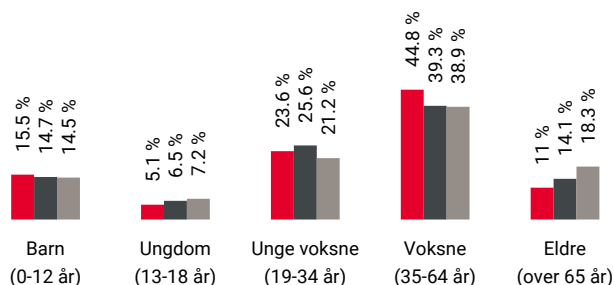
Veldig bra 77/100



## 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

Dumpa Kanvas-musikkbarnehage (1-5 år) 68 barn	2 min 0.1 km
Etterstadjordet barnehage (1-5 år) 132 barn	5 min 0.4 km
Fridtjovsgate barnehage (0-5 år) 53 barn	6 min 0.5 km

## Dagligvare

Nærbutikken Etterstadsletta Søndagsåpent	3 min 0.2 km
Rema 1000 Etterstad PostNord	4 min 0.3 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 naboeene 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



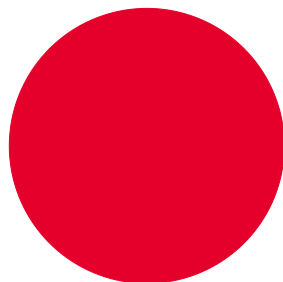
### Vedlikehold veier

Godt velholdt 87/100

## Sport

⚽ Nygård terrasse ballpl./skøytebane	3 min	🚶
Ballspill/skøytebane	0.2 km	
⚽ Vålerenga skole	8 min	🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.7 km	
🏹 Mudo Gym Etterstad	4 min	🚶
🏹 SATS Kampen	11 min	🚶

## Boligmasse



100% blokk

«Nærhet til sentrum, godt tilbud på offentlig transport, nærhet til skole og barnehage, barnevennlig, gode turmuligheter.»

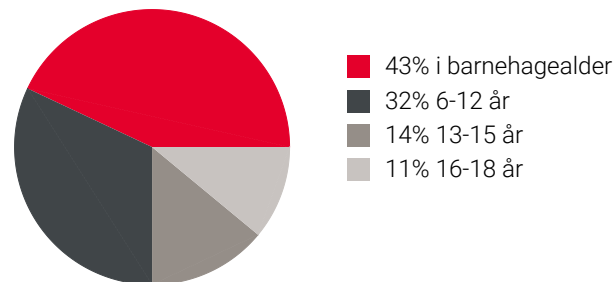
Sitat fra en lokalkjent



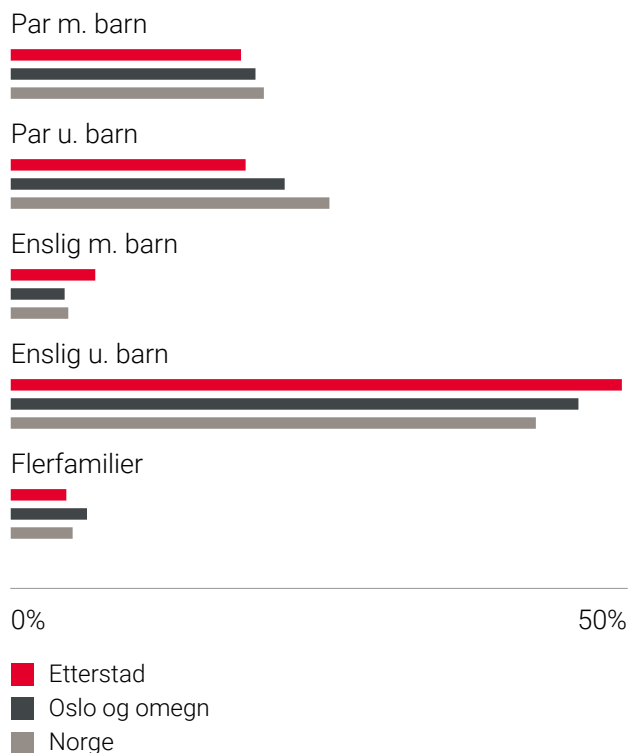
## Varer/Tjenester

📦 Fyrstikketorget	15 min	🚶
📦 Ditt apotek Kværnerbyen	12 min	🚶

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

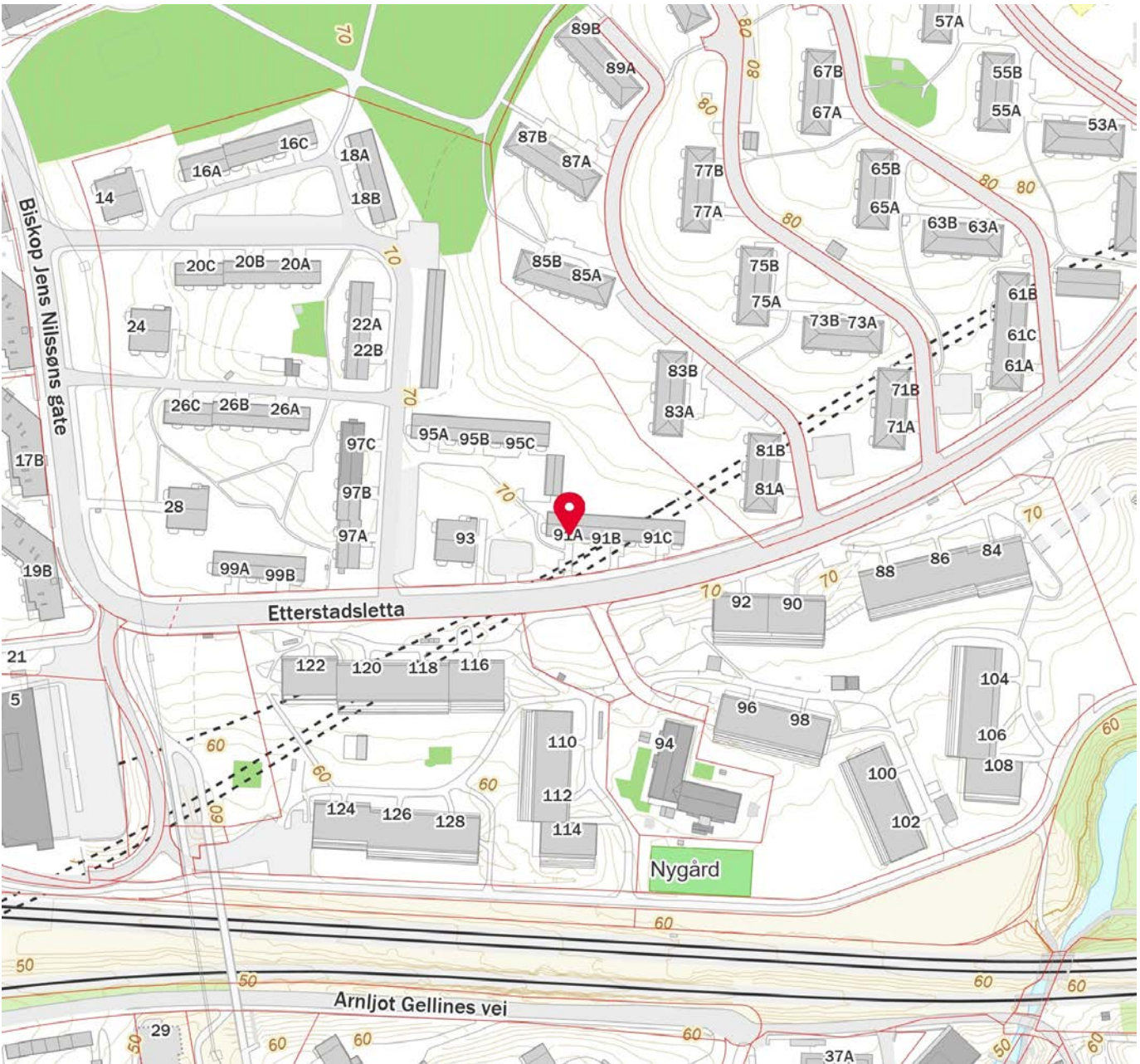
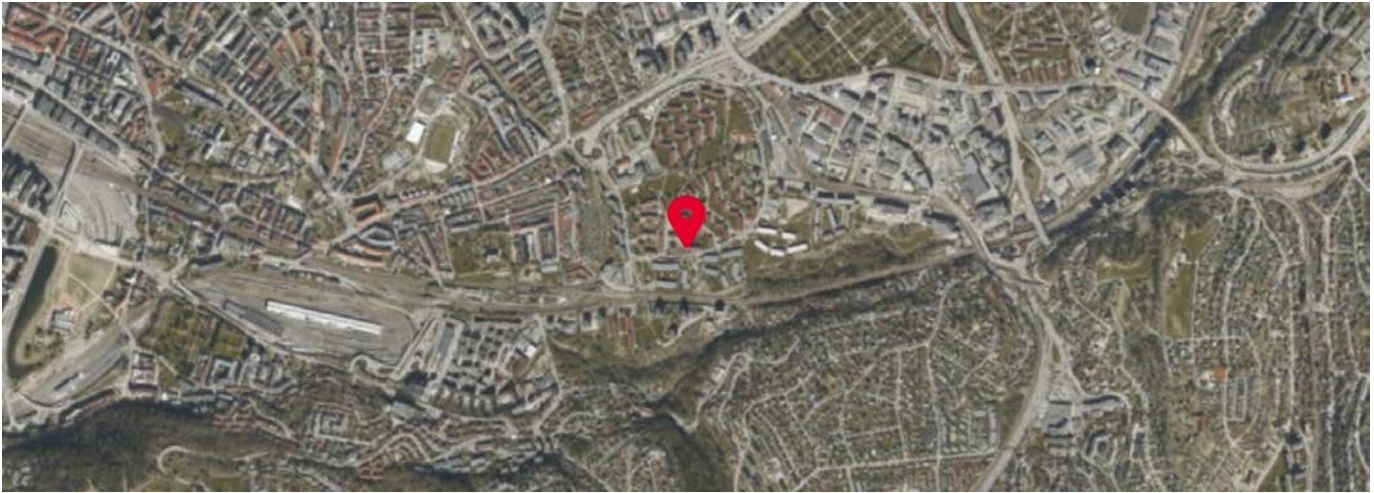


## Sivilstand

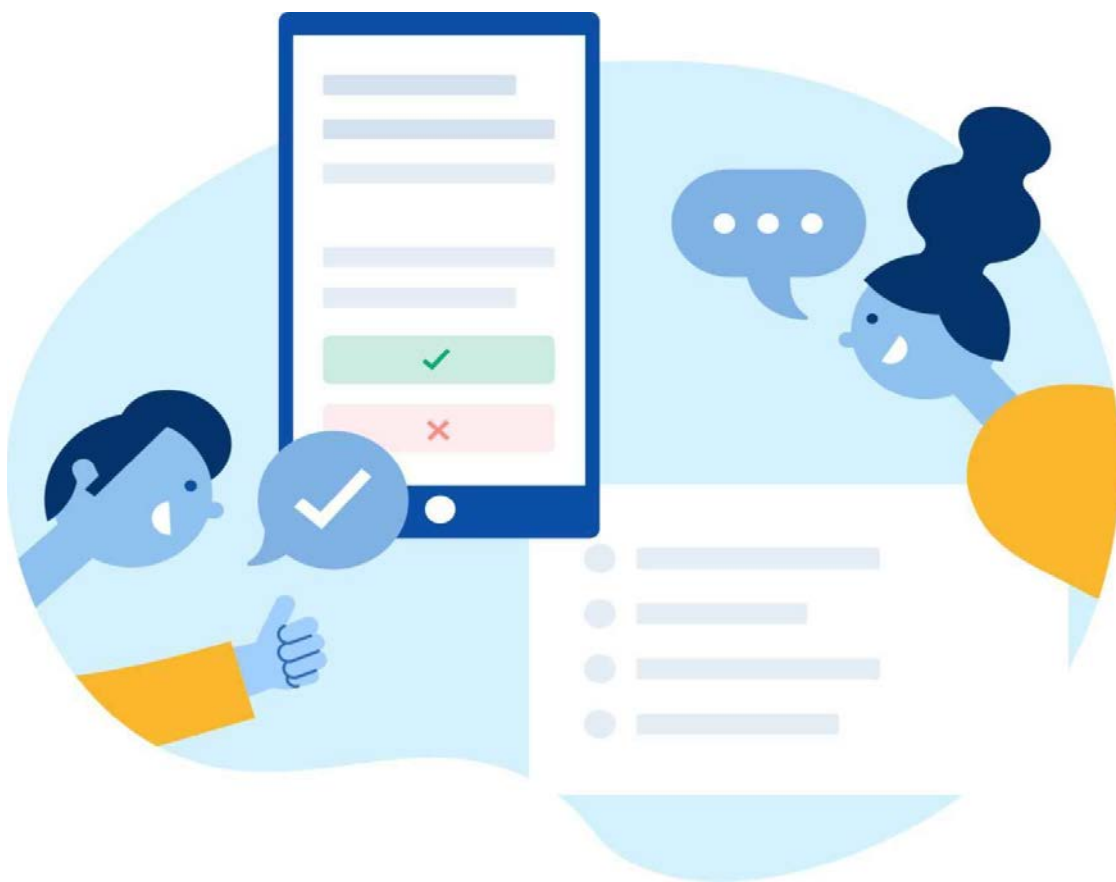
		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	67%	54%
Separert	10%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



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



# Ekstraordinært årsmøte 2024

Etterstad Vest Borettslag

12. februar 2024

## Velkommen til årsmøte i Etterstad Vest Borettslag

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

### Dato for årsmøtet:

12. februar 2024 kl. 18:00, Etterstad Videregående skole - auditoriet.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Endring av energikilde fra fjernvarme til bergvarme

Styret kaller inn til ekstraordinær generalforsamling for avgjørelse om endring av energikilde FRA fjernvarme TIL bergvarme.

Som presentert på årsmøte i mai 2023 må borettslaget gjennom en omfattende oppgradering av eksisterende rørnett for radiatorer, bytte av radiatorer og bytte av nærvarmenettet grunnet alder på anlegget. Vi har et stort varmetap i eksisterende nærvarmenett og dette må derfor byttes, uavhengig av type energikilde borettslaget benytter. Den ekstraordinære generalforsamlingen skal ikke stemme over denne delen av prosjektet da dette faller inn under styrets løpende vedlikeholdsplikt.

Den ekstraordinære generalforsamlingen fokuserer KUN på bytte av energikilde og det skal derfor stemmes over om borettslaget skal gå bort fra fjernvarme og over til bergvarme.

Obos prosjekt og Dråpe Entreprenør AS kommer på møte og presenterer forestående prosjekt, og hva som er gjort så langt.

Styret oppfordrer alle beboere til å komme og bli kjent med prosjektet og de positive endringene dette vil føre til for borettslaget.

Velkommen!

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen

5. Endring av energikilde fra fjernvarme til bergvarme

Med vennlig hilsen,

**Styret i Etterstad Vest Borettslag**

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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

[Navn] er valgt

---

Sak 2

## Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Endring av energikilde fra fjernvarme til bergvarme

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret fikk ved ordinær generalforsamling 2023 mandat til videre utredning, innhenting av tilbud, samt nødvendig låneopptak for å finansiere prosjektet. Siden den gang har kostnadsestimatet for prosjektet økt betraktelig, og styret ser det nå hensiktsmessig å på ny få generalforsamlingens samtykke til bytte energikilde til bergvarme.

Den ekstraordinære generalforsamlingen fokuserer kun på bytte av energikilde og det skal derfor stemmes over om borettslaget skal gå bort fra fjernvarme og over til bergvarme. Resterende prosjekt, og kostnader, relatert til bytte av radiatorer, tilhørende rør og nærvarmenett faller inn under styrets vedlikeholdsplikt og må gjennomføres så raskt som mulig. I forbindelse med dette prosjektet er endring av dagens energikilde en nødvendig vurdering, og det er derfor gjennomført et grundig arbeid for vurdering av dette.

Hva har styret gjort av arbeid etter årsmøte mai 2023 og frem til 12. februar 2024?:

- Målt energitap i eksisterende anlegg (kontrollmåling)
- Befaring med leverandører
- Utarbeidet tilbudsbeskrivelse i samarbeid med Obos prosjekt
- Vurdert de innleverte tilbudene i samarbeid med Obos prosjekt
- Hatt oppklarende møte med aktuell leverandør for gjennomføring av prosjektet
- Obos prosjekt har utarbeidet prosjektbudsjett
- Bestilt og mottatt likviditetsanalyse fra Obos banken for vurdering av borettslagets økonomi/likviditet de neste årene ved nødvendig låneopptak

Investeringskostnaden for bergvarme er på 24 303 750 kr og har en tilbakebetalingstid på:

- 6,2 år med en strømpris på 250 øre per kWh
- 7,7 år med en strømpris på 200 øre per kWh
- 10,3 år med en strømpris på 150 øre per kWh
- 12,3 år med en strømpris på 125 øre per kWh

Etter dagens estimater vil investeringen i bergvarme føre til at borettslaget sparer mer på energikostnader enn hva utgiften relatert til lån og renter utgjør per år.

#### **Styrets innstilling**

Styrets innstilling er at en bytte av energikilde fra fjernvarme til bergvarme er en riktig investering for borettslaget Etterstad Vest. Denne konklusjonen er et resultat av en lang og grundig vurderingsprosess.

#### **Forslag til vedtak**

Styret får mandat til å signere avtale med leverandør som tilbyr etablering av bergvarme og ta opp lån som dekker utgiftene borettslaget får i forbindelse med prosjektet.

---

## Deltagelse på ekstraordinært årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 12.02.24

Selskapsnummer: 99 Selskapsnavn: Etterstad Vest Borettslag

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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST

Organisasjonsnummer: 950158794

Møtet ble avholdt 29. april kl. 18:00, Velhuset i Etterstad Kolonihage.

Antall stemmeberettigede som deltok: 32

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

## 1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

✓ Vedtatt.

## 2. Godkjenne de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammmøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for optelling av de stemmeberettigede

Forslag til vedtak:

Den digitale frammmøtelisten og eventuelt fullmakter anses som bevis for at vedkomne eier er til stede.

✓ Vedtatt.

## 3. Valg av minst ett protokollvitne og en til å føre protokoll

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

David Babuta og Torill Gudrun Johnsen er valgt som protokollvitner. Anders Nicolai Trætteberg er valgt til å føre protokoll.

✓ Vedtatt.

## 4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

## 5. Årsrapport og årsregnskap

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

**Forslag til vedtak:**

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

✓ Vedtatt.

## 6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 457 000.

**Forslag til vedtak:**

Styrets godtgjørelse settes til 457 000

✓ Vedtatt.

## 7. Prosjekthonorar til styret

I retningslinjer for styrearbeid under punkt 7 står følgende:

(...) Hvis styret kommer til at et arbeid krever en særlig fagkyndighet eller ikke kan utføres av andre enn tillitsvalgte kan dette likevel skje. I de tilfelle det er nødvendig for tillitsvalgte å ta fri fra annet lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for borettslaget, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste erstattes. (...)

I forbindelse med prosjekt for bytte av radiatorer, tilhørende rør, kaldtvannsstrekk i kjellere, nye tekniske sentraler og boring etter bergvarme har styret lagt ned ca 350 timer med arbeid, utover det vanlig styrearbeid. Det vanlige styrearbeidet kommer i tillegg til prosjektarbeidet.

For å kunne følge opp prosjektet tett, beboeres interesser og prosjektets fremdrift har styremedlemmer måtte tatt seg fri fra egen fulltidsjobb da mesteparten av arbeidet foregår på dagtid.

Eksempler på arbeid utført i prosjektet, utover vanlig styrearbeid er:

- rydding av styrerommet for å organisere dokumenter, arkitekttegninger med mer tilbake til 1960
- scanning av dokumenter, elektronisk organisering av dokumenter. Nødvendig for OBOS prosjekt sitt arbeid med tilbudsutlysningen. Dette er nå også strukturert og tilgjengelig for alle kommende styremedlemmer.
- befaringer, kontraktsmøter, byggemøter, stikkprøver
- utarbeidelse og utdeling av prosjektrelatert informasjon
- dialog med beboere om temaer relatert til prosjektet
- dialog med Obos prosjekt og Dråpe Entreprenør utenom oppsatte møter
- oppfølging av innbrudd og innbruddsforsøk

Grunnet blant annet frikjøp fra jobb ber styret derfor generalforsamlingen om et prosjekthonorar på 300 000 kr. I prosjektets forberedelsesfase og gjennomføringsfase tilsvarer dette beløpet ca 55 kr per leilighet per måned, som da utgjør i underkant av 2 kr per dag.

*(regnestykket er basert på 300 000 kr fordelt på 21 måneder (juli 2023 - april 2025) delt på 256 leiligheter)*

*I tillegg til arbeidet med prosjektet kommer det ordinære styrearbeidet som består av styremøter 2 timer annenhver uke, besvarelse av henvendelser fra beboere, befaringer med leverandører, oppfølging av borettslagets faste ansatt (vaktmester), budsjettarbeid, økonomioppfølging, produksjon av nøkler, vaskekort, ladebrikker elbiler, vedlikeholdsplanlegging med mer. Dette arbeidet tar gjennomsnittlig 10 timer per uke, styremøte uker ca 20 timer.*

Følgende forslag var til avstemning:

#### **Forslag til vedtak 1:**

Styret får utbetalt et prosjekthonorar for arbeidet de har lagt ned for fellesskapet i forbindelse med prosjektet.

**Vedtatt.** Det ble fremmet benkeforslag om kr 375 000,- i prosjekthonorar.



Det ble først votert for og mot saken. Overveldende flertall var for at det skulle utbetales prosjekthonorar.

Deretter ble det votert mellom opprinnelig forslag til vedtak og benkeforslag. Stort flertall for opprinnelig forslag til vedtak.

#### **Forslag til vedtak 2:**

Benkeforslag: Det utbetales kr 375 000,- i prosjekthonorar til styret



**Ikke vedtatt.**

## **8. Valg av tillitsvalgte**

Valgkomiteen innstiller styreleder for ett år. Dette avviker fra vedtektene, men generalforsamlingen kan likevel godta det. Valgkomiteen viser til fjorårets generalforsamling, der det ble protokollført at avtroppende styreleder ble innstilt for ett år, mens den vedtektsfestede perioden er på to år. Komiteen innstiller derfor påtroppende styreleder for det andre året av denne perioden.

### **Styreleder (1 år)**

Følgende ble valgt:

Jo Sigurd Aurvoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Jo Sigurd Aurvoll

### **Styremedlem (2 år)**

Følgende ble valgt:

Haavard Kvaløy Kirste

Valentin Rey Rosell

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Haavard Kvaløy Kirste

Valentin Rey Rosell

**Varamedlem (1 år)**

Følgende ble valgt:

Anne C. Eriksen

Oscar Pedersen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Anne C. Eriksen

Oscar Pedersen

**Valgkomité (1 år)**

Følgende ble valgt:

Morten Slemdal

Cecilie Sletteng

Flemming Trondsen

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Morten Slemdal

Cecilie Sletteng

Flemming Trondsen

**9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling**

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

**Delegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Jo Sigurd Aurvoll

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Jo Sigurd Aurvoll

**Varadelegat (1 år)**

Følgende ble valgt:

Velting Rey Rosell

Valgt ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:

Velting Rey Rosell

## Protokoll fra ekstraordinær generalforsamling i Etterstad Vest Borettslag

---

Møtedato: 12.02.2024

Møtetidspunkt: 18:00

Møtested: Etterstad Videregående Skole

Til stede: 63 andelseiere, 5 representert ved fullmakt, totalt 68 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Kristin Moseby.

Møtet ble åpnet av Camilla Tveter

---

### 1 Konstituering

#### A Valg av møteleder

Som møteleder ble Kristin Moseby foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

#### B Godkjenning av de stemmeberettigede

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

**Vedtak: Godkjent.**

#### C Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Til å føre protokoll ble Kristin Moseby foreslått, og som protokollvitne ble Mette Jansen Wannarstedt foreslått.

**Vedtak: Valgt.**

#### D Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

**Vedtak: Godkjent.**

---

### 2 Forslag

#### A Behandling av Endring av energikilde fra fjernvarme til bergvarme (flertallskrav: 50%)

##### Saksfremstilling:

Styret fikk ved ordinær generalforsamling 2023 mandat til videre utredning, innhenting av tilbud, samt nødvendig låneopptak for å finansiere prosjektet. Siden den gang har kostnadsestimatet for prosjektet økt betraktelig, og styret ser det nå hensiktsmessig å på ny få generalforsamlingens samtykke til bytte energikilde til bergvarme.

Den ekstraordinære generalforsamlingen fokuserer kun på bytte av energikilde og det skal derfor stemmes over om borettslaget skal gå bort fra fjernvarme og over til bergvarme. Resterende prosjekt, og kostnader, relatert til bytte av radiatorer, tilhørende rør og

nærvarmenett faller inn under styrets vedlikeholdsplikt og må gjennomføres så raskt som mulig. I forbindelse med dette prosjektet er endring av dagens energikilde en nødvendig vurdering, og det er derfor gjennomført et grundig arbeid for vurdering av dette.

Hva har styret gjort av arbeid etter årsmøte mai 2023 og frem til 12. februar 2024?:

- Målt energitap i eksisterende anlegg (kontrollmåling)
- Befaring med leverandører
- Utarbeidet tilbudsbeskrivelse i samarbeid med Obos prosjekt
- Vurdert de innleverte tilbudene i samarbeid med Obos prosjekt
- Hatt oppklarende møte med aktuell leverandør for gjennomføring av prosjektet
- Obos prosjekt har utarbeidet prosjektbudsjett
- Bestilt og mottatt likviditetsanalyse fra Obos banken for vurdering av borettslagets økonomi/likviditet de neste årene ved nødvendig låneopptak

Investeringskostnaden for bergvarme er på 24 303 750 kr og har en tilbakebetalingstid på:

6,2 år med en strømpris på 250 øre per kWh  
7,7 år med en strømpris på 200 øre per kWh  
10,3 år med en strømpris på 150 øre per kWh  
12,3 år med en strømpris på 125 øre per kWh

Etter dagens estimater vil investeringen i bergvarme føre til at borettslaget sparer mer på energikostnader enn hva utgiften relatert til lån og renter utgjør per år.

**Styrets innstilling:**

Styrets innstilling er at en bytte av energikilde fra fjernvarme til bergvarme er en riktig investering for borettslaget Etterstad Vest. Denne konklusjonen er et resultat av en lang og grundig vurderingsprosess.

**Forslag til vedtak:**

Styret får mandat til å signere avtale med leverandør som tilbyr etablering av bergvarme og ta opp lån som dekker utgiftene borettslaget får i forbindelse med prosjektet.

**Vedtak: Forslag til vedtak ble vedtatt. (56 stemmer for, 8 stemmer mot, 3 blanke)**

---

Møtet ble hevet kl.: 19:55. Protokollen signeres av

Kristin Moseby /s/  
Møteleder

Kristin Moseby /s/  
Fører av protokollen

Mette Jansen Wannerstedt/s/  
Protokollvitne



# Årsmøte 2025

## Innkalling

S.nr. 99

BORETTLAGET ETTERSTAD VEST

## Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST

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

### Dato for årsmøtet:

29. april 2025 kl. 18:00, Velhuset i Etterstad Kolonihage.

### Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

### Viktig informasjon angående sted for årsmøte!

Da auditoriet på Etterstad Videregående er under oppussing, og andre lokaler på skolen er opptatt, blir årsmøte holdt i Velhuset i Etterstad kolonihage.

Velkommen!

### Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenne de stemmeberettigede
3. Valg av minst ett protokollvitne og en til å føre protokoll
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Prosjekthonorar til styret
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST

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

Anders Nicolai Trætteberg er valgt.

---

Sak 2

## Godkjenne de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelle fullmakter som bevis for at vedkomne eier er til stede

---

Sak 3

## Valg av minst ett protokollvitne og en til å føre protokoll

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

[Navn] og [Navn] er valgt som protokollvitner. Anders Nicolai Trætteberg er valgt til å føre protokoll.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak  
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg  
1. Årsregnskap 2024.pdf

---

Sak 6

## Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:  
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 457 000.

Forslag til vedtak  
Styrets godtgjørelse settes til 457 000

---

Sak 7

## Prosjekthonorar til styret

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

I retningslinjer for styrearbeid under punkt 7 står følgende:

(...) Hvis styret kommer til at et arbeid krever en særlig fagkyndighet eller ikke kan utføres av andre enn tillitsvalgte kan dette likevel skje. I de tilfelle det er nødvendig for tillitsvalgte å ta fri fra annet lønnet arbeid for å delta i møter, kurs eller utføre arbeid for borettslaget, kan dokumentert tapt arbeidsfortjeneste erstattes. (...)

I forbindelse med prosjekt for bytte av radiatorer, tilhørende rør, kaldtvannsstrekk i kjellere, nye tekniske sentraler og boring etter bergvarme har styret lagt ned ca 350 timer med arbeid, utover det vanlig styrearbeid. Det vanlige styrearbeidet kommer i tillegg til prosjektarbeidet.

For å kunne følge opp prosjektet tett, beboeres interesser og prosjektets fremdrift har styremedlemmer måtte tatt seg fri fra egen fulltidsjobb da mesteparten av arbeidet foregår på dagtid.

Eksempler på arbeid utført i prosjektet, utover vanlig styrearbeid er:

- rydding av styrerommet for å organisere dokumenter, arkitekttegninger med mer tilbake til 1960
- scanning av dokumenter, elektronisk organisering av dokumenter. Nødvendig for OBOS prosjekt sitt arbeid med tilbudsutlysningen. Dette er nå også strukturert og tilgjengelig for alle kommende styremedlemmer.
- befaringer, kontraktsmøter, byggemøter, stikkprøver
- utarbeidelse og utdeling av prosjektrelatert informasjon
- dialog med beboere om temaer relatert til prosjektet
- dialog med Obos prosjekt og Dråpe Entreprenør utenom oppsatte møter
- oppfølging av innbrudd og innbruddsforsøk

Grunnet blant annet frikjøp fra jobb ber styret derfor generalforsamlingen om et prosjekthonorar på 300 000 kr. I prosjektets forberedelsesfase og gjennomføringsfase tilsvarer dette beløpet ca 55 kr per leilighet per måned, som da utgjør i underkant av 2 kr per dag.

*(regnestykket er basert på 300 000 kr fordelt på 21 måneder (juli 2023 - april 2025) delt på 256 leiligheter)*

*I tillegg til arbeidet med prosjektet kommer det ordinære styrearbeidet som består av styremøter 2 timer annenhver uke, besvarelse av henvendelser fra beboere, befaringer med leverandører, oppfølging av borettslagets faste ansatt (vaktmester), budsjettarbeid, økonomioppfølging, produksjon av nøkler, vaskekort, ladebrikker elbiler, vedlikeholdsplanlegging med mer. Dette arbeidet tar gjennomsnittlig 10 timer per uke, styremøte uker ca 20 timer.*

### Forslag til vedtak

Styret får utbetalt et prosjekthonorar for arbeidet de har lagt ned for fellesskapet i forbindelse med prosjektet.

Sak 8

## Valg av tillitsvalgte

Valgkomiteen innstiller styreleder for ett år. Dette avviker fra vedtektene, men generalforsamlingen kan likevel godta det. Valgkomiteen viser til fjorårets generalforsamling, der det ble protokollført at avtroppende styreleder ble innstilt for ett år, mens den vedtektsfestede perioden er på to år. Komiteen innstiller derfor påtroppende styreleder for det andre året av denne perioden.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 styreleder** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jo Sigurd Aurvoll

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Haavard Kvaløy Kirste
- Valentin Rey Rosell

**Valg av 2 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anne C. Eriksen
- Oscar Pedersen

**Valg av 3 valgkomité** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomité:

- Cecilie Sletteng
- Flemming Trondsen
- Morten Slemdal

### Vedlegg

1. Innstilling-2025-valgkomiteen EtterstadVest.pdf

---

Sak 9

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Jo Sigurd Aurvoll

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Velting Rey Rosell
-

## Styrets årsrapport

### Styrets arbeid i 2024

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

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

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

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

### Klager.

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

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

### Forsikringssaker

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

### Dugnad og julelunsj.

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

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

### Varmtvann - ustabilitet

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

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

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

#### **Oppvarming – prosjekt pågående.**

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

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

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

#### **Brannvern.**

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

#### **Vaktmester.**

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

#### **Bruksoverlating (utleie)**

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

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

#### **Vedlikehold bygninger og uteareale.**

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

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

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

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

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

## Grøntanlegg, dyrkekasser og lekeplass

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

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

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

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

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

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

#### 2024 - Diverse vedlikehold

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

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

#### 2023 - Diverse vedlikehold

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2018 - Utvendig maling, elbil mm

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

- Vaskerier: Nytt betaling- og bestillingssystem i vaskeriene.

#### 2017 - Garasjer, uteplass, bunnledninger, oljetank

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

#### 2016 - Bunnledning, vindu, luftepiper, armatur

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

#### 2015 - Bunnledninger, asfalt, rør

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

#### 2011 - 2014 - Diverse rehabilitering

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

#### 2010 - Diverse rehabilitering

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

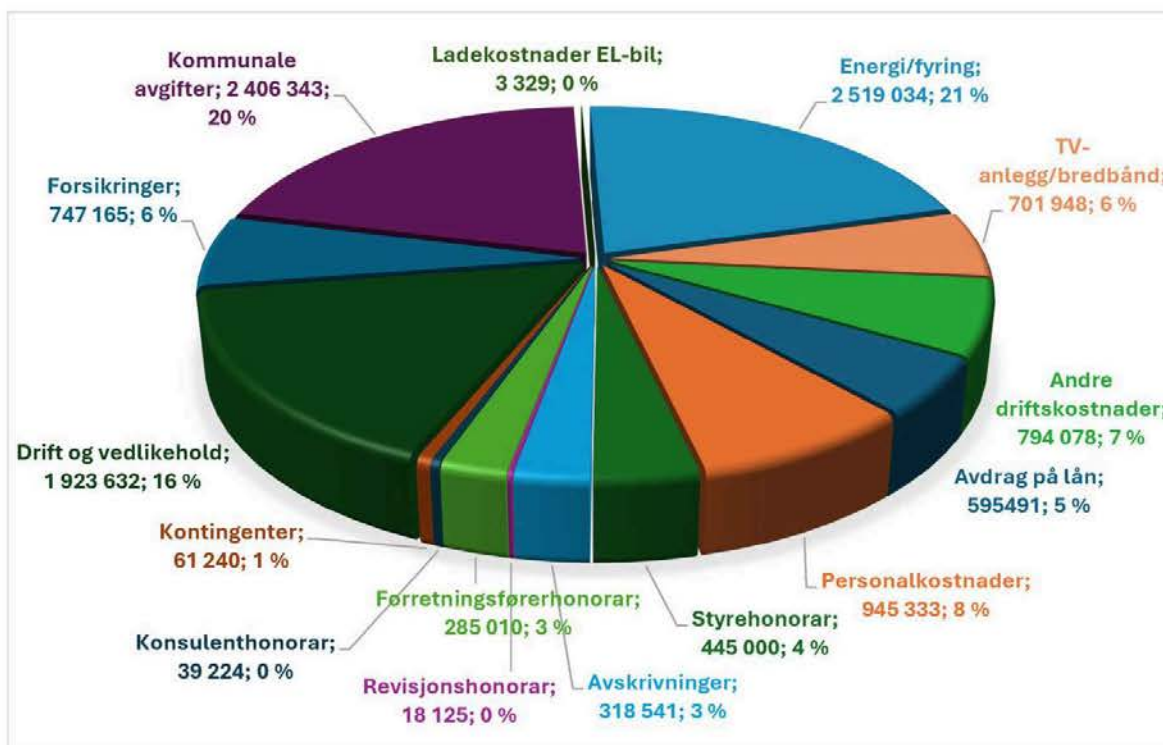
#### 1991 - 2009 - Diverse rehabilitering

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

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

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

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





Til generalforsamlingen i Borettslaget Etterstad Vest

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Etterstad Vest som består av balanse per 31. desember 2024, 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 2024, 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av 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 informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også 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.

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

Vedlegg 1 Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap Regnskap 2024.pdf



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 avviklet.

#### **Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 27. mars 2025  
**PricewaterhouseCoopers AS**

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST  
ORG.NR. 950 158 794, KUNDENR. 99**

**INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET**

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

**DISPONIBLE MIDLER**

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

**BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST  
ORG.NR. 950 158 794, KUNDENR. 99**

**RESULTATREGNSKAP**

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

**BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST  
ORG.NR. 950 158 794, KUNDENR. 99**

**BALANSE**

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

**KORTSIKTIG GJELD**

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

---

**SUM EGENKAPITAL OG GJELD**

---

		<b>102 917 825</b>	<b>43 864 999</b>
--	--	--------------------	-------------------

Pantstillelse		98 339 100	22 389 100
Garantiansvar		0	0

Oslo, 25.03.2025

Styret i Borettslaget Etterstad Vest

Camilla Tveter /s/

Jacob Smith Næss /s/

Valentin Rey Rosell /s/

Knud Therkildsen /s/

Bente Elisabeth Holm /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

**INNTEKTER**

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

**HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD**

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

**SKATTETREKKS KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	16 515 697
Trappevask	307 200
Nedbetaling	216 789
Leie	155 064
Parkeringsleie	120 075
Garasjeleie	78 540
Vinduer	46 509
Diverse	12 710
Strøm/lys	11 910
Andre overfør./anvendelser	-46 509
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 417 985</b>

**REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD**

Felleskostnader	-60 863
Parkering	-1 875
Trappevask	-1 200
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>17 354 047</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	58 594
Adm.gebyr	728
Leieinntekt	32 941
Miljøfond	56 278
Nettinnbetalinger	10 000
Nøkler	5 000
Erstatning for skadesak	23 108
Utleie	31 400
Innkrevning i forbindelse med utskifting av vinduer	15 593
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>233 640</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-619 912
Overtid	-33 442
Påløpte feriepenger	-78 856
Fri bil, tlf etc.	-3 294
Naturalytelser speilkonto	3 294
Arbeidsgiveravgift	-170 541
Pensjonskostnader innskudd	-13 692
AFP-pensjon	-19 625
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-827
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Arbeidsklær	-7 188
<b>SUM PERSONALKOSTNADER</b>	<b>-945 333</b>

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 445 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 18 125.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-4 875
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 249
<b>SUM KONSULENTHONORAR</b>	<b>-39 224</b>

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-352 523
Drift/vedlikehold VVS	-106 010
Drift/vedlikehold elektro	-694 452
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-464 111
Drift/vedlikehold brannsikring	-206 954
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-46 828
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-1 200
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-5 000
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-34 145
Egenandel forsikring	-12 000
Kostnader dugnader	-408
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-1 923 632</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 637 444
Renovasjonsavgift	-768 899
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 406 343</b>

**NOTE: 10****ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-299 264
Fjernvarme	-2 219 769
<b>SUM ENERGI / FYRING</b>	<b>-2 519 034</b>

**NOTE: 11****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-5 700
Container	-94 786
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-17 184
Diverse leiekostnader/leasing	-11 976
Verktøy og redskaper	-2 319
Telefon-/kontormaskiner	-5 837
Driftsmateriell	-26 272
Renhold ved firmaer	-418 765
Snørydding	-8 809
Andre fremmede tjenester	-36 561
Kontor- og datarekvisita	-25 406
Trykksaker	-2 376
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 255
Andre kontorkostnader	-15 015

Telefon, annet	-21 629
Porto	-800
Drivstoff biler, maskiner osv.	-20 191
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-53 373
Reisekostnader	-3 296
Kontingenter	-500
Bank- og kortgebyr	-3 048
Velferdskostnader	-17 981
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-794 078</b>

**NOTE: 12**

**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	25 653
Renter av sparekonto i OBOS-banken	208 635
Kundeutbytte fra Gjensidige	68 231
<b>SUM FINANSINTEKTER</b>	<b>302 519</b>

**NOTE: 13**

**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS Boligkreditt	-34 716
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-262 590
OBOS-banken	-1 885 692
Renter på leverandørgjeld	-205
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 183 203</b>

**NOTE: 14**

**BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi 1957	11 451 800
Oppskrevet 1972	1 084 845
Tilgang 1994	21 125 210
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>33 661 855</b>

Tomten ble kjøpt i 1986

Gnr.237/bnr.19

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 142

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

**NOTE: 15**

**REHABILITERING**

PROSLEDELSE	1 308 017
AND.KONS.HONORAR	35 898
DIV ANDRE ARBEIDER	30 531
KOPIERINGSUTGIFTER	3 460
STRØM/EL-GEBYR	5 366
DIV ANDRE ARBEIDER	24 360
FORSIKRING	46 273

ADVOKAT HONORAR	21 938
HOVEDENTREPRENØR I: Dråpe Entreprenør AS	51 717 806
HOVEDENTREPRENØR .II: Elvia AS	1 310 347
HOVEDENTREPRENØR III: Neas Fasade AS	714 677
OSLO KOMMUNE	34 715
ELEKTROINSTALLATØR	5 313
STØTTE ENOVA	-130 272
<b>SUM REHABILITERING</b>	<b>55 128 427</b>

**NOTE: 16**

**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Feiemaskin		
Tilgang 2003	82 927	
Avskrevet tidligere	-82 926	
		1
Gressklipper Kubota F1900		
Kostpris	213 000	
Avskrevet tidligere	-58 575	
Avskrevet i år	-21 300	
		133 125
Plenklipper		
Tilgang 2003	227 147	
Avskrevet tidligere	-227 146	
		1
Plog til traktor		
Tilgang 2003	45 349	
Avskrevet tidligere	-45 348	
		1
Traktor		
Tilgang 2022	2 106 050	
Avskrevet tidligere	-152 864	
Avskrevet i år	-141 105	
		1 812 081
Barnevogngarasje		
Tilgang 2023	179 844	
Tilgang 2024	126 813	
Avskrevet tidligere	-5 208	
Avskrevet i år	-25 547	
		275 902

Dørcallinganlegg		
Tilgang 2020	801 984	
Tilgang 2021	503 902	
Avskrevet tidligere	-391 765	
Avskrevet i år	-130 589	
		783 532
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>3 004 642</b>
<b>SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER</b>		<b>-318 541</b>

**NOTE: 17**

**AKSJER OG ANDELER**

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

Antall aksjer:256 Pålydende: kr.40.- Balanseført verdi: 10.240.-

Etter fondsemisjon i Etterstad Kabel-TV As, eier borettslaget nå 2560 aksjer.

Den samlede aksjekapital i Etterstad Kabel-TV As er på kr. 622.800.-

**NOTE: 18**

**LANGSIKTIGE FORDRINGER**

Langsiktig fordring, lån dører/vinduer		176 561
<b>SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER</b>		<b>176 561</b>

**NOTE: 19**

**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 5 år.

Opprinnelig 2021	-1 424 463	
Nedbetalt tidligere	656 951	
Nedbetalt i år	305 380	
		-462 132

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,85 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 2021	-19 111 395	
Nedbetalt tidligere	2 796 584	
Nedbetalt i år	16 314 811	
		0

OBOS Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,35 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2024	-26 128 417	
Ekstra utbetaling lån	-45 000 000	
Nedbetalt i år	0	-71 128
		417
		<b>-71 590</b>
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>549</b>

#### AVDRAGSFRIHET PÅ LÅN

Selskapet har 1 lån med avdragsfrihet. I tabellen nedenfor er det estimert både hva lånekostnadene for den enkelte andel vil øke med pr. måned når selskapet begynner å betale avdrag, og fra hvilket tidspunkt avdragene begynner å løpe. Estimateret forutsetter at avdrags- og rentebetingelsene pr. 31.12 beholdes uendret. Da fremtidige endringer i lånebetingelsene tabellen, må man utvise forsiktighet med å bruke beregningene som grunnlag for økonomisk planlegging eller investeringer. Det understrekes at felleskostnadene i et borettslag ikke nødvendigvis vil øke fra det tidspunkt avdragene begynner å løpe. Det er borettslagets styre som bestemmer om felleskostnadene skal økes og fra hvilket tidspunkt. Dersom avdragsfriheten gjelder lån hvor det er inngått avtale om mulighet for individuell nedbetaling, vil de månedlige felleskostnadene økes med det beløp som er angitt i tabellen under. Alle tall er avrundet til nærmeste 50 kroner.

Leilighetsnr

OBOS03

Første avdrag er 30/04-2026

Potensiell endring i felleskostnader fra 01/04-2026

101, 102, 103, 104, 115, 116	300
117, 118, 129, 131, 132, 161	300
162, 163, 164	300
105, 106, 107, 108, 109, 110	350
111, 112, 113, 114, 119, 120	350
121, 122, 123, 124, 125, 126	350
127, 128, 130, 133, 134, 135	350
136, 137, 138, 139, 140, 141	350
142, 143, 144, 145, 146, 147	350
148, 149, 150, 151, 152, 153	350
154, 155, 156, 157, 158, 159	350
160, 201, 202, 203, 204, 205	350
206, 207, 208, 209, 210, 211	350
212, 213, 214, 215, 216, 217	350
218, 219, 220, 221, 222, 223	350
224, 225, 226, 227, 228, 229	350
230, 231, 232, 233, 234, 235	350
236, 237, 238, 239, 240, 241	350
242, 243, 244, 245, 246, 247	350
248, 249, 250, 251, 252, 253	350
254, 255, 256, 257, 258, 259	350
260, 261, 262, 263, 264, 301	350

302, 303, 304, 305, 306, 307	350
308, 309, 310, 311, 312, 313	350
314, 315, 316, 317, 318, 319	350
320, 321, 322, 323, 324, 325	350
326, 327, 328, 329, 330, 331	350
332, 333, 334, 335, 336, 337	350
338, 339, 340, 341, 342, 343	350
344, 345, 346, 347, 348, 349	350
350, 351, 352, 353, 354, 355	350
356, 357, 358, 359, 360, 361	350
404, 405, 406, 407, 408, 409	350
410, 411, 412, 413, 414, 415	350
416, 417, 418, 419, 420, 421	350
422, 423, 424, 425, 426, 427	350
428, 429, 430, 431, 432, 433	350
434, 435, 436, 437, 438, 439	350
440, 441, 442, 443, 444, 445	350
446, 447, 448, 449, 450, 451	350
452, 453, 454, 455, 456, 457	350
458, 459, 460, 461, 462, 463	350
464	350

**NOTE: 20**

**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1957	-1 294 800
<b>SUM BORETTSINNSKUDD</b>	<b>-1 294 800</b>

**NOTE: 21**

**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Depositum garasjer	-119 000
Depositum lokaler	-2 600
Avsetning bomiljøtiltak	-52 257
<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>	<b>-173 857</b>

**NOTE: 22**

**SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk	-25 134
Skyldig arbeidsgiveravgift	-28 064
<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>	<b>-53 198</b>

**NOTE: 23**

**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger	-78 856
Purregebyr	-35
<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>	<b>-78 891</b>

**VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

**A. Som styremedlemmer for 1 år foreslås:**

Jo Sigurd Aurvoll (styreleder)      Biskop Jens Nilssøns gate 20B

**B. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:**

Valentin Rey Rosell                      Etterstadsletta 91C  
Haavard Kvaløy Kirste                  Etterstadsletta 99A

**Styremedlemmer som ikke er på valg:**

Knud Therkildsen                      Etterstadsletta 95B  
Jacob Smith Næss                      Biskop Jens Nilssøns gate 16C

**C. Som varamedlemmer for 1 år foreslås:**

Oscar Pedersen                      Etterstadsletta 97A  
Anne C. Eriksen                      Biskop Jens Nilssøns gate 22A

**D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Jo Sigurd Aurvoll                      Biskop Jens Nilssøns gate 20B

**Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:**

Valentin Rey Rosell                      Etterstadsletta 91C

**E. Som valgkomité for 1 år foreslås:**

Flemming Trondsen                      Etterstadsletta 95A  
Morten Slemdal                      Etterstadsletta 97C  
Cecilie Sletteng                      Etterstadsletta 95A

I valgkomiteén for Etterstad Vest borettslag:

Flemming Trondsen  
Morten Slemdal  
Cecilie Sletteng

Oslo, 9. mars 2025

## Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 29.04.25

Selskapsnummer: 99 Selskapsnavn: BORETTSLAGET ETTERSTAD VEST

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

Eier kan 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: \_\_\_\_\_



OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



## 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, varmepumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

**14. POSTKASSE** medfølger.

**15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/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 nettkrenkninger
- 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](mailto:post@help.no). Les mer på [help.no](http://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](http://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](http://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 91A  
0660 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Rune Herberg**Telefon:** 938 01 520  
**E-post:** rune.herberg@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